



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Banco do Conhecimento

Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais (DGCON/DIJUR)
Serviço de Pesquisa Jurídica (DGCON/SEAPE)

Data da atualização: 06.05.2010

DIREITO À VOTO PROPORCIONAL À FRAÇÃO IDEAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0036533-14.2004.8.19.0001 \(2005.001.47705\)](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. REINALDO P. ALBERTO FILHO - Julgamento: 21/02/2006 - QUARTA CAMARA CIVEL

Declaratória. Proprietário de cobertura em edifício. Cobrança de cotas condominiais e despesas extras correspondente a duas vezes e meia a mais que dos outros condôminos. Alegação de que a fração ideal do imóvel é idêntica à das demais unidades, inexistindo, por outro lado, critério exato de fixação do novo montante arbitrado. I - Documentos dos autos que permitem inferir que a extensão da cobertura equivale a dois apartamentos, mesmo porque o prédio possui duas unidades em cada pavimento, existindo somente uma cobertura. Acréscimos realizados no imóvel que, por outro ângulo, autorizam a cobrança exigida. Ausência de requerimento de prova pericial, com o fim de estabelecer exata medida do imóvel. Razoabilidade e proporcionalidade na exigência, evitando-se, ainda, o enriquecimento sem causa. II - Antigo proprietário que reconhece a extensão de sua área, concordando com o pagamento a maior. Assembléia regularmente levada a efeito procedendo-se a escoreita alteração da Convenção Condominial. III - Alegação, em sede eventual, de que necessário se faz o alargamento dos direitos do Autor, como consequência da contribuição maior. Impossibilidade de lhe atribuir mais de um voto, maior indenização ou mesmo mais uma vaga de garagem. Violação à autonomia de vontade dos condôminos e mesmo ao âmbito particular de normalização do Condomínio. IV - Impossibilidade, de se adequar a fração ideal, igualmente, por se tratar de matéria de Registro Público, a depender de lide autônoma. V Improcedência dos pedidos iniciais. Sucumbência a ser arcada unicamente pelo Autor. Negado Provimento ao Recurso do Autor e Dado Provimento ao do Réu.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 21/02/2006

=====

[0025055-09.2004.8.19.0001 \(2005.001.11284\)](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ROBERTO WIDER - Julgamento: 21/06/2005 - QUINTA CAMARA CIVEL

CONDOMINIO MISTO: RESIDENCIAL E COMERCIAL

CONVENCAO CONDOMINIAL

DIREITO DE VOTO NAS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS

NULIDADE DE CLAUSULA

IMPROCEDENCIA DO PEDIDO

Ação anulatória. Convenção do condomínio. Clausula que estabelece o direito de voto proporcional ao numero de unidades ao não a fração ideal. O artigo 9., par. 2. da Lei n. 4.591/64 e o artigo 1.333 do NCC consagram a obrigatoriedade da Convenção, que só' pode ser anulada na hipótese de ilegalidade. A norma invocada (parágrafo único do artigo 1.352 do NCC) repete os termos do par. 3. do artigo 24 da Lei n. 4.591/64, onde já' havia a ressalva para a existência de previsão diversa na Convenção. Logo, nem a lei da época da Convenção, nem a lei nova, impõem o critério defendido pela apelante. Inexiste contradição na adoção de critérios diversos para a determinação do valor das cotas condominiais e o peso dos votos em assembléia. Ausência de norma que obrigue a adoção de critério idêntico. Em caso de improcedência do pedido, os honorários devem ser fixados de forma equitativa pelo Juiz, nos moldes do par. 4. do artigo 20 do CPC, não estando adstrito aos limites mínimo e Maximo estabelecidos no par. 3., mas apenas aos critérios previstos nas letras "a", "b", e "c". Precedentes do STJ. Recurso desprovido.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 21/06/2005

=====

[0033774-77.2004.8.19.0001 \(2004.001.18646\)](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

DES. BERNARDO MOREIRA GARCEZ NETO - Julgamento: 26/10/2004 - DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

Valor da causa. Pedido de alteração do valor dos votos em assembléia de condomínio. Prédio misto: lojas e apartamentos. Pretensão do lojista de que seu voto seja proporcional à sua fração ideal de terreno. A circunstância de este critério já servir para o cálculo das cotas condominiais, não justifica que se aplique, para fins de custas, a norma do artigo 259, inciso V, do CPC. A inexistência de conteúdo

econômico imediato conduz à valoração por estimativa. Sentença cassada para determinar o prosseguimento do processo. Apelação provida

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 26/10/2004

=====

Superior Tribunal de Justiça

[Processo Ag 1234293](#)

Relator(a) Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS)

Data da Publicação 18/12/2009

Decisão: AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.234.293 - DF (2009/0171998-9)

RELATOR: MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS)

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, interposto por CLARICE PEREIRA PINTO E OUTRO, contra inadmissão, na origem, de recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal. O v. acórdão objeto de impugnação do especial, cujo seguimento fora, na origem, denegado, restou assim ementado: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA. AUSÊNCIA DE QUORUM. INOBSERVANCIA DA FRAÇÃO IDEAL DO VOTO. RECURSO DESPROVIDO. Considera-se válida a convocação para assembléia, mesmo que realizada de modo diverso do previsto em convenção, se atingiu seu intuito de comunicação. Prevendo a convenção que, em segunda convocação, a assembléia pode decidir por maioria simples, não há nulidade se não se observou o quorum qualificado de 2/3, válido para a primeira convocação. O voto só será por fração ideal se a convenção não o determinar de outra forma, expressa ou implicitamente. (fls. 849, e-STJ) Foram opostos embargos declaratórios (fls. 862/880, e-STJ), rejeitados nos termos da ementa seguinte: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS. EMBARGOS REJEITADOS. O recurso de embargos de declaração é via de integração do julgado, hábil para suprir obscuridade, contradição ou omissão, conforme dispõe o art. 535 do Código de Processo Civil. Não se pode, no âmbito dos embargos declaratórios, rediscutir a matéria que foi objeto de exame e decisão do julgador, para obter a modificação do dispositivo do acórdão recorrido. Visam eles apenas a garantir a inteligibilidade, a inteireza e a harmonia lógica da decisão. O julgador não está obrigado a responder

todas as questões suscitadas, de modo a satisfazer interesses pormenorizados, bastando-lhe que, uma vez formada sua convicção acerca da matéria, fundamente a sua decisão, trazendo de forma clara e precisa os motivos que a alicerçaram, dando suporte jurídico necessário à conclusão adotada. Se o julgado discrepa do entendimento da parte, não há que se falar em omissão ou obscuridade e, muito menos, em motivo para acolhimento de embargos declaratórios. (fls. 887, e-STJ)

Inconformados, CLARICE PEREIRA PINTO E OUTRO interpuseram o recurso especial aduzindo violação aos artigos 535, inciso II, do Código de Processo Civil; 7º, 9º, 24, § 3º e 25, da Lei 4.591/1964, e 1.331, do Código Civil; 166, 169, 1351, 1352, parágrafo único, do Código Civil, e 25, da Lei 4.591/1964; além de alegar dissídio jurisprudencial. Alegam, em síntese, a negativa de prestação jurisdicional; a inexistência da convenção de condomínio ante a ausência de registro da instituição do condomínio, nos moldes legais; e a nulidade da assembléia realizada, uma vez que somente estiveram presentes à reunião 10 (dez) condôminos, quorum não correspondente aos 2/3 (dois terços) estipulados pela lei, visto que o condomínio dispõe de 96 (noventa e seis) unidades autônomas. Na origem, em exame de prelibação, com contrarrazões, o recurso recebeu crivo negativo de admissibilidade, pelo que interposto o presente agravo de instrumento. Brevemente relatados, DECIDO. De início, verifica-se não ter havido a alegada negativa de prestação jurisdicional nos embargos declaratórios, visto que tal somente se configura quando, na apreciação do recurso, o Tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento sobre questão que deveria ser decidida, e não foi. Não é o caso dos autos. A Corte de origem enfrentou a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, consoante se pode facilmente inferir do inteiro teor do aresto objeto de impugnação do especial denegado (fls. 848/858, e-STJ). A propósito, o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito. A motivação contrária ao interesse da parte ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo decisum não se traduz em maltrato às normas apontadas como violadas. Nesse sentido: "CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO - RESPONSABILIDADE CIVIL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - INSCRIÇÃO EM CADASTRO DE INADIMPLENTES - CANCELAMENTO DO REGISTRO - INVIABILIDADE - SÚMULA 323/STJ - OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO - INOCORRÊNCIA - FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DOS DEMAIS DISPOSITIVOS ELENCADOS NO RECURSO. I - Não se pode confundir negativa de prestação jurisdicional com tutela jurisdicional desfavorável ao interesse da parte. O Tribunal de origem decidiu corretamente o

feito, baseando-se, inclusive, na jurisprudência assente desta Corte sobre a matéria. Assim, não há que se falar em violação dos artigos 458, II e III, 515, §§ 1º e 2º, 535, I e II, do Código de Processo Civil. Os demais dispositivos não foram requestionados. II - O registro do nome do consumidor nos órgãos de proteção ao crédito não se vincula à prescrição atinente à espécie de ação cabível. Assim, se a via executiva não puder ser exercida, mas remanescer o direito à cobrança da dívida por outro meio processual, desde que durante o prazo de 5 (cinco) anos, não há óbice à manutenção do nome do consumidor nos órgãos de controle cadastral, em vista do lapso quinquenal (Súmula 323/STJ). Agravo regimental improvido." (AgRg no Ag 1099452/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/02/2009, DJe 05/03/2009). Não merece prosperar a irresignação recursal, no que diz respeito à alegada ofensa aos artigos 7º, 9º, 24, § 3º e 25, da Lei 4.591/1964, e 1.331, do Código Civil; 166, 169, 1351, 1352, parágrafo único, do Código Civil, e 25, da Lei 4.591/1964. Verifica-se, do inteiro teor do acórdão recorrido, alvo do especial, que as conclusões da Corte a quo acerca do mérito da demanda decorreram da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, especialmente das cláusulas da convenção de condomínio. Assim, o eventual conhecimento do presente especial, neste ponto específico, demandaria o reexame fático-probatório da questão versada nos autos, labor que, como de sabença, é interdito a esta Corte Superior na via especial. Não é outra a inteligência do verbete sumular n.º 07 deste Superior Tribunal de Justiça: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". Também não merece conhecimento o recurso especial no que se refere ao dissídio pretoriano suscitado, vez que não devidamente demonstrada a divergência jurisprudencial entre os arestos recorrido e apontados como paradigmas. Com efeito, é assente na Corte que a mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, revela-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea "c" do permissivo constitucional. À luz do disposto no parágrafo único do art. 541 do CPC e nos §§ 1.º e 2.º do artigo 255, do RISTJ, revela-se imprescindível não só a comprovação como a própria demonstração da divergência suscitada, aperfeiçoando-se esta, tão-somente, a partir da comparação analítica entre os julgados eventualmente apontados como paradigmas e aquele que se pretende ver reformado. Nessa linha, faz-se oportuna a colação, à guisa de exemplo, dos seguintes julgados: AGRAVO REGIMENTAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL REPUTADO VIOLADO. SÚMULA 284/STF. FALTA DE COMPROVAÇÃO ANALÍTICA DO DISSÍDIO. I - Estando o recurso especial fundado

em violação à lei federal, faz-se indispensável a indicação do dispositivo tido por afrontado. Tal deficiência, com sede na própria fundamentação da insurgência recursal, impede a abertura desta instância excepcional, a teor do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, aplicável por analogia. II - Inviável o conhecimento do recurso especial pelo dissídio, se o recorrente limita-se a transcrever as ementas dos acórdãos paradigmas, sem proceder, contudo, ao devido cotejo analítico, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. Agravo improvido. (AgRg no Ag 974878/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/05/2008, DJe 23/05/2008) CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. TRANSPORTE MARÍTIMO. PREQUESTIONAMENTO. AUSENTE. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO. NÃO COMPROVADO. IMPROVIMENTO. I. Configura-se o prequestionamento quando a causa tenha sido decidida à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca dos respectivos dispositivos legais, interpretando-se sua aplicação ou não ao caso concreto. II. Pretensão reformatória que impõe incontornável reexame do conjunto fático-probatório no qual se baseou o acórdão recorrido, o que é vedado nos termos da Súmula n. 7 do STJ. III. Inadequada a divergência jurisprudencial apresentada apenas por ementas, sem o necessário cotejo analítico entre os arestos, como mandam o art. 541, parágrafo único, da Lei Instrumental civil e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. IV. Agravo regimental improvido. (AgRg no Ag 985902/PR, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 06/05/2008, DJe 26/05/2008) Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo de instrumento. Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 04 de dezembro de 2009.

MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS)

Relator

[Íntegra do Acórdão](#)

=====

[Processo Ag 791031](#)

Relator(a) Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

Data da Publicação 21/11/2006

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 791.031 - PR (2006/0146504-7)

RELATOR : MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

DECISÃO

Vistos. Francisco Raimundo Fiorese interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em ofensa aos artigos 24 da Lei nº 4.591/64, 283 e 284 do Código de Processo Civil. Colaciona precedente deste Tribunal em abono de sua tese. Insurge-se, no apelo extremo, contra acórdão assim ementado: "CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS. EXTINÇÃO DO FEITO EM TRILHA SINGULAR DADA A AUSÊNCIA DO ENCARTAR DE CÓPIA DAS ATAS ASSEMBLEARES APROVADORAS DOS ORÇAMENTOS. SATISFATÓRIA INSTRUÇÃO DO FEITO PELO COLACIONAR DOS DEMONSTRATIVOS DE PREVISÃO DE DESPESAS MENSAS CONJUGADOS COM AS CORRESPONDENTES APROVAÇÕES DAS CONTAS EM ASSEMBLÉIA. INAFASTÁVEL OBRIGAÇÃO DE CONTRIBUIR COM O RATEIO INDEPENDENTEMENTE DE QUESTÕES RELACIONADAS À ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL QUE HAVERIAM DE SER DISCUTIDAS EM AÇÃO PRÓPRIA. RESPONSABILIDADE COM A CONTRIBUIÇÃO QUE ESTÁ ÍNSITA NO ESPÍRITO DA CO-PROPRIEDADE. EXPRESSA ADMISSÃO DA MORA PELO CONDÔMINO INADIMPLENTE. IMPERATIVA RECEPÇÃO DO FEITO. I - A TEXTUAL CONFISSÃO DA INADIMPLÊNCIA PELA PARTE REQUERIDA TORNA INEVITÁVEL O JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO, REVELANDO-SE IMPRÓPRIA NESTA SEDE (ONDE GRASSA REPROVÁVEL INADIMPLÊNCIA COMPROMETEDORA INCLUSIVE DA SAÚDE FINANCEIRA DO UNIVERSO CONDOMINIAL), A DISCUSSÃO ACERCA DOS CRITÉRIOS E FORMAS DA COBRANÇA, A QUAL, ENVOLVENDO DIREITOS DISPONÍVEIS, TEVE SUAS NORMAS DE CONDUTA APROVADAS POR MANIFESTAÇÃO VOLITIVA DOS PRÓPRIOS INTERESSADOS. II - O APARELHAMENTO DESTA ESPÉCIME DE DEMANDA, É PLENAMENTE SATISFEITO PELA APRESENTAÇÃO DOS BOLETOS RESPECTIVOS E DE DOCUMENTAÇÃO QUE LEGITIME A COBRANÇA NO PATAMAR APONTADO (CONVENÇÃO OU REGULAMENTO), EXTERNANDO CLARA INTENÇÃO PROCRASTINATÓRIA AS INDAGAÇÕES DO CONDÔMINO INADIMPLENTE HÁ MAIS DE QUATRO ANOS, A RESPEITO DE PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA PRÓPRIA COMUNIDADE EM QUE ESTÁ INSERIDO DESDE 1995 (FLS. 36). II - APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA" (fls. 18/19). Decido. Os recorrentes alegam, no recurso especial, que a ação sumária para cobrança de cotas condominiais, nos termos dos artigos 24 da Lei nº 4.591/64, 283 e 284 do Código de Processo Civil, não pode ser proposta desacompanhada das atas das assembleias em que foram aprovadas os orçamentos relativos aos gastos do condomínio. O artigo 24 da Lei nº 4.591/64 estabelece: "Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de

conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas. § 1º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos. § 2º O síndico, nos oito dias subseqüentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr. § 3º Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção. § 4º. Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça." Vê-se, pois, que o dispositivo legal invocado não cuida do requisito processual referido pelos recorrentes, como condição para a admissibilidade da ação de cobrança de cotas condominiais. Os artigos 283 e 284 do Código de Processo Civil, por seu turno, afirmam, simplesmente, que a petição inicial deve estar instruída com documentos indispensáveis à propositura da ação sob pena de Indeferimento. Em outros termos se diga que os dispositivos invocados não constituem imperativos legais aptos a desconstituir o acórdão recorrido. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Intime-se.

Brasília (DF), 30 de outubro de 2006.

MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

Relator

Íntegra do Acórdão

=====

Processo Ag 1229612

Relator(a) Ministro MASSAMI UYEDA

Data da Publicação 23/06/2010

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.229.612 - DF (2009/0172090-8)

RELATOR: MINISTRO MASSAMI UYEDA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE – ASSEMBLÉIAS CONDOMINIAIS - ARTIGO 5º, II, DA CF - MATÉRIA CONSTITUCIONAL - INVIABILIDADE DE ANÁLISE NESTA CORTE SUPERIOR - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO-OCORRÊNCIA - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - REGULARIDADE - ENTENDIMENTO OBTIDO DA ANÁLISE DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME - APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ

- ASSEMBLÉIA - CONVOCAÇÃO - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO – DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA - RECURSO IMPROVIDO. DECISÃO Cuida-se de agravo de instrumento interposto por CLARICE PEREIRA PINTO E OUTRO contra decisão que negou seguimento a recurso especial (artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal) em que se alega violação dos artigos 5º, II, da CF, 166, IV, 169, 1351 do CC, 25 da Lei n. 4591/64, 535 do CPC, além de dissídio jurisprudencial. Busca o recorrente a reforma da r. decisão, argumentando, em síntese, que houve negativa de prestação jurisdicional. Aduz, ainda, que a Convenção Condominial é inexistente, porquanto não teria sido aprovada nos termos da legislação de regência. Assevera, outrossim, que as assembleias realizadas são nulas. Pugna, outrossim, pelo reconhecimento da irregularidade da representação do condomínio. É o relatório. A irresignação não merece prosperar. Com efeito. Inicialmente, veja-se, por oportuno, que este egrégio Superior Tribunal de Justiça não se presta à análise de matéria constitucional, cabendo-lhe, somente, a infraconstitucional, já que o art. 105, III, da Constituição Federal prevê o cabimento do especial apenas quando a decisão recorrida contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência (cf., entre outros, REsp nºs 72.995/RJ, Rel. Ministro Adir Passarinho Junior, DJ de 14.06.2004; 416.340/SP, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, DJ de 22.03.2004 e 439.697/ES, Rel. Ministro Cesar Asfor Rocha, DJ de 30.06.2003), pelo que não se conhece da aduzida violação do artigo 5º, II, da CF. Quanto à negativa de prestação jurisdicional, observa-se que todas as questões necessárias ao deslinde da questão foram devidamente decididas e fundamentadas. Na realidade, o Órgão julgador não é obrigado a se manifestar sobre todos os pontos alegados pelas partes, mas somente sobre aqueles que entender necessários para o julgamento do feito, utilizando-se dos fatos, provas, jurisprudência e da legislação que entender aplicável ao caso (STJ, AgRg no Ag nº 638.361/PB). Relativamente à alegada inexistência da Convenção Condominial verifica-se que o Tribunal de Justiça local, ao apreciar a controvérsia, manifestou-se no sentido de que não há, nos autos, a prova de que não fora subscrita pelo quorum legal, como pretende a recorrente. A propósito, confira-se o seguinte excerto colhido do v. acórdão recorrido: "Quanto a este ponto, sem razão a apelante, uma vez que consta dos autos apenas a cópia de documento indicando que a Convenção foi registrada em cartório (...), inexistindo, no entanto, prova de que (...) não foi subscrita por 2/3 dos condôminos. Sem a comprovação do alegado, não há como se prover o requerimento (...)". Na espécie, rever tais premissas por meio das razões recursais é, por via transversa, revolver o conjunto fático-probatório dos autos, providência inadmissível na via eleita, a teor do enunciado sumular n. 7 desta Corte. Acresça-

se, por oportuno, que o recurso especial se presta a definir a interpretação da lei federal e não a rediscutir a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido. Relativamente à inobservância da forma de convocação para a realização da assembléia, verifica-se, no ponto, que a Corte a quo assim se manifestou, in verbis: "O art. 1354 do CCB determina sejam os condôminos convocados mediante carta registrada ou protocolada. Todavia, a ausência de comprovação de tal protocolo ou carta com aviso de recebimento não invalida, por si só, a convocação realizada por outro meio, desde que tenha atingido sua finalidade, qual seja, dar conhecimento da realização da assembléia aos condôminos" (grifos acrescidos). Do voto do eminente Desembargador Revisor, tem-se o que o se segue: "Apesar de a Convenção Condominial prever a convocação para as reuniões através de recebimento de circular assinada pelos coproprietários ou envio de carta registrada, em sua redação original, uma vez que já houve alteração desta cláusula (...), o aviso das reuniões efetivado por afixação dos editais nos elevadores e áreas comuns do prédio não afetou a sua finalidade, pois a publicidade dos atos foi alcançada. Inclusive, os documentos carreados aos autos (...) demonstram que a própria apelante participou de reuniões condominiais mesmo sem ter sido avisada por circular ou carta registrada. Nas atas das reuniões dos citados documentos consta a assinatura da apelante em diversas reuniões do condomínio que foram informações aos proprietários por editais de convocação" (grifos acrescidos). Sucede, todavia, que a parte ora recorrente, em suas razões do recurso especial, não infirmou, com a devida especificidade a premissa em que se fundou o acórdão recorrido, limitando-se a sustentar que a convocação não observou o que dispõe a Convenção, nada dizendo, pois, sobre o preenchimento, embora de outro modo, do requisito da publicidade do ato convocatório. Incide, na espécie, o óbice da Súmula n. 283/STF, por analogia. Nota-se que o mesmo óbice sumular deve ser aplicado com referência à assembléias. Veja-se, a propósito da questão, que o recorrente pretende vê-las anuladas e, para tanto, articula duas teses, quais sejam: a) a Convenção Condominial prevê que os votos deveriam seguir a proporcionalidade da fração ideal e b) tal disposição inserta na mencionada Convenção não pode ser alterada pelo costume, senão por votação de 2/3 dos condôminos. Passe-se, assim, ao exame pontual da controvérsia. Com referência ao tópico "a", observa-se que, no entender das Instâncias ordinárias, a contabilização dos votos pela sistemática da proporcionalidade da fração ideal, diante do número de condôminos, não teria o condão de alterar as decisões tomadas nas assembléias. Quanto ao item "b", verifica-se, in casu, que o Tribunal local assim pontuou a controvérsia: "Ademais, o 'mau costume' alegado pela recorrente data do início da vigência da convenção, ou seja, ela é de 24 de novembro de 1995, as assembléias sempre foram realizadas

com votos igualitários, sem a observância da fração ideal, com anuência de todos os condôminos, inclusive da ora apelante". Todavia, conquanto o recorrente tenha infirmado satisfatoriamente o fundamento "b", é dizer, rechaçou, de fato, a impossibilidade de se alterar do disposto em convenção condominial em razão do costume, não o fez quanto ao tópico "a". Assim, ainda que se acolhesse a tese da ora recorrente no sentido de que o costume não pode alterar a convenção de condomínio, resta incólume, porquanto, repita-se, insuficientemente impugnado, o primeiro argumento de que se valeu o aresto a quo (ausência de prejuízo caso se observasse o método de contabilização de votos lastreado nas frações ideais). No tocante à irregularidade da representação do condomínio, razão não assiste à agravante. Na realidade, observa-se o quanto decidido na origem: "Em razão da validade das assembléias condominiais e do que foi por elas decididos; também não assiste razão ao argumento de invalidade da representação do condomínio, uma vez que esta coube ao síndico, que, no caso, foi regularmente eleito pelos condôminos". Não se pode, nesta instância especial, rever a sobredita conclusão a que chegou o Tribunal de Justiça do Distrito Federal, sob pena de se revolver fatos e provas já devidamente apreciadas (Súmula n. 7/STJ). No tocante ao alegado dissídio pretoriano, observa-se que a admissibilidade do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, esta Corte tem decidido, iterativamente, que, para a correta demonstração da divergência jurisprudencial, deve haver o cotejo analítico, expondo-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, a fim de demonstrar a perfeita similitude fática entre o acórdão impugnado e os paradigmas colacionados (AgRg no Ag 714.155/RS, Relator Ministro Jorge Scartezzini, DJ de 20/2/2006). Na espécie, bem de ver que não restou evidenciada a similitude fática entre os acórdãos cotejados, o que impede, na verdade, a apreciação do alegado dissídio jurisprudencial. Nega-se, portanto, provimento ao recurso.

Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 17 de junho de 2010.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator

[Íntegra do Acórdão](#)

=====

Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina

[Apelação Cível n. 2009.022730-4, de Itajaí](#)

Relator: Maria do Rocio Luz Santa Ritta

Juiz Prolator: André Luiz Anrain Trentini
Órgão Julgador: Terceira Câmara de Direito Civil
Data: 26/07/2010

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ELEIÇÃO DO SÍNDICO. EXEGESE DA CONVENÇÃO. CÔMPUTO DE VOTOS VINCULADO AO NÚMERO DE UNIDADES AUTÔNOMAS, INEXISTENTE REGRA QUE IMPONHA, EXPLÍCITA OU IMPLICITAMENTE, O SISTEMA DE VOTO PER CAPTA. RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE.

[Íntegra do Acórdão](#)

=====

Tribunal de Justiça do Distrito Federal

Classe do Processo: [2004 01 1 099474-2 APC - 0099474-33.2004.807.0001](#)
(Res.65 - CNJ) DF

Registro do Acórdão Número: 346745

Data de Julgamento: 11/03/2009

Órgão Julgador: 1ª Turma Cível

Relator: LÉCIO RESENDE

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA. AUSÊNCIA DE QUORUM. INOBSERVÂNCIA DA FRAÇÃO IDEAL DO VOTO. RECURSO DESPROVIDO. CONSIDERA-SE VÁLIDA A CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLÉIA, MESMO QUE REALIZADA DE MODO DIVERSO DO PREVISTO EM CONVENÇÃO, SE ATINGIU SEU INTUITO DE COMUNICAÇÃO. PREVENDO A CONVENÇÃO QUE, EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO, A ASSEMBLÉIA PODE DECIDIR POR MAIORIA SIMPLES, NÃO HÁ NULIDADE SE NÃO SE OBSERVOU O QUORUM QUALIFICADO DE 2/3, VÁLIDO PARA A PRIMEIRA CONVOCAÇÃO. O VOTO SÓ SERÁ POR FRAÇÃO IDEAL SE A CONVENÇÃO NÃO O DETERMINAR DE OUTRA FORMA, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE.

[Íntegra do Acórdão](#)

=====

Classe do Processo: [APELAÇÃO CÍVEL 2003 01 1 087846-5 APC - 0087846-81.2003.807.0001 \(Res.65 - CNJ\) DF](#)

Registro do Acórdão Número: 236562

Data de Julgamento: 19/12/2005

Órgão Julgador: 1ª Turma Cível

Relator: NÍVIO GERALDO GONÇALVES

CONDOMÍNIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA. AUSÊNCIA DE QUORUM. INOBSERVÂNCIA DA FRAÇÃO IDEAL DO VOTO. HONORÁRIOS. I - PREVENDO A CONVENÇÃO QUE, EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO, A ASSEMBLÉIA PODE DECIDIR POR MAIORIA SIMPLES, NÃO HÁ NULIDADE SE NÃO SE OBSERVOU O QUORUM QUALIFICADO DE 2/3, VÁLIDO PARA A PRIMEIRA CONVOCAÇÃO. II - O VOTO SÓ SERÁ POR FRAÇÃO IDEAL SE A CONVENÇÃO NÃO O DETERMINAR DE OUTRA FORMA, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE. III - NÃO HÁ VÍCIO A MACULAR OS HONORÁRIOS, SE ESTIPULADOS DENTRO DOS PARÂMETROS LEGAIS. III - APELO NEGADO.

[Íntegra do Acórdão](#)

=====

Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

Número: 70023052079

Tipo de Processo: Agravo de Instrumento

Órgão Julgador: Décima Sétima Câmara Cível

Decisão: Acórdão

Relator: Pedro Luiz Rodrigues Bossle

Data de Julgamento: 27/03/2008

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. Direito de voto proporcional às frações ideais da proprietária. Possibilidade, no caso concreto. Agravo de instrumento improvido. (Agravo de Instrumento Nº 70023052079, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Luiz Rodrigues Bossle, Julgado em 27/03/2008)

[Íntegra do Acórdão](#)

=====

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

9198119-80.2002.8.26.0000 Apelação / DIREITO CIVIL

Relator(a): Piva Rodrigues

Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 15/12/2009

Declaratória. Condomínio. Salvo disposição diversa em convenção, os votos dos condôminos serão proporcionais às frações ideais do terreno do condômino (art. 24, §3º da Lei 4.591/64). Decisão reformada. Recurso de apelação parcialmente provido.

=====

9181611-54.2005.8.26.0000 Apelação Com Revisão / ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA EM CONDOMÍNIO

Relator(a): A.C. Mathias Coltro

Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 05/11/2008

ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL? VOTAÇÃO REALIZADA PELA QUANTIDADE DE PESSOAS PRESENTES E NÃO PELAS FRAÇÕES IDEAIS DETIDAS POR CADA PRESENTE INFRINGÊNCIA AO DISPOSTO NO ART. 24, § 3A DA LEI 4 561/64 AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO COM DISPOSIÇÃO DIVERSA? ANULAÇÃO QUE SE IMPÕE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO IMPROVIDO.

=====

9172356-09.2004.8.26.0000 Apelação Com Revisão / ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA EM CONDOMÍNIO

Relator(a): Testa Marchi

Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Data de registro: 14/02/2007

Outros números: 0.359.236-4/5-00, 994.04.067937-9

Condomínio assembléia geral aprovação de contas deliberação inválida por falta de "quorum" que não atendeu à proporcionalidade das frações ideais dos comunheiros, como determina a convenção sentença que decretou a nulidade mantida. Apelo improvido.

=====

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@trj.jus.br