

SUSPENSÃO CONDICIONAL DO PROCESSO

Recurso re -
Tribunal STJ

ALTERAÇÃO — DESATENÇÃO - "QUORUM" - AÇÃO DE NULIDADE - PRESCRIÇÃO**RESUMO**

- Trata-se de saber se prescreve a ação proposta por condôminos para reconhecimento da invalidade da alteração introduzida na convenção do condomínio, determinando a elevação da quota a ser paga pelos proprietários das coberturas, a que faltou a unanimidade dos votos. A assembléia de re-ratificação foi realizada em 24-03-72 e o ação distribuída em 09 de fevereiro de 1996, - É nulo o ato que não revestir a forma prescrita em lei, preterir solenidade que a lei considere essencial, ou quando a lei declará-lo taxativamente nulo (art. 45, inc. III, IV e V, do Código Civil). Em todos esses casos, é preciso que a ofensa seja à lei. - Na hipótese dos autos, o art. 25, parágrafo único da Lei nº 4.591/64, impõe como "quorum" mínimo para a alteração da convenção do condomínio a representação de 2/3 do total das frações ideais. Logo, a exigência de unanimidade não está na lei. Consta, isto sim, da própria convenção que, para casos tais, exige o voto unânime dos integrantes do condomínio. Porém, a ofensa à norma convencional não está prevista no nosso sistema como uma causa de nulidade do ato: "São nulos os que foram criados com vício grave: tal que: a) são insanáveis as suas invalidades e irratificáveis, tanto que confirmação deles, a rigor, não há, há firmação nova, "ex nunc", e de modo nenhum confirmação; b) qualquer interessado, e não só figurante, pode alegar e fazer ser pronunciado a nulidade, dita argüidas, pode decretá-las: d) para suscitar o pronunciamento judicial sobre elas não precisa o interessado de propor demanda (ação ordinária, ou não), e até incidentes é suscitável; e) não corre prescrição da pretensão à decretação da nulidade: f) é sem efeito". (PONTES DE MIRANDA, Tratado, v. 4, págs. 20/21). - O ato que desatende à convenção, e não à lei, é deficitário e pode ser incluído entre os anuláveis: "Se a lei não estabeleceu a sanção de inexistência (pré-exclusão), ou a de nulidade, ou a de ineficácia, entende-se que a sanção é a da anulabilidade", idem, pág. 267). Nada obstante tenha o Código incluído entre os defeitos dos atos jurídicos só a incapacidade relativa (art. 6º) , o erro, o dolo, a coação, a simulação e a fraude contra credores, a verdade é que existem outras casos de déficit determinantes da anulação do ato. Entre esses, penso, encontra-se a alteração da convenção de condomínio feita sem obediência ao regramento nela previsto, como o requisito do quorum. Anulabilidade, não nulidade. - Sendo caso de anulação, pertinente lembrar: "O que tem alguma obrigação decorrente de negócio jurídico anulável há de cumpri-la, enquanto não se tem a desconstituição desse em decisão transita em julgado. Se se esgotou o prazo prescricional, para se exercer a ação de desconstituição, nada há a alegar-se em ação, ou em exceção: a exceção de prescrição encobriu a eficácia da ação." (idem, pág. 38/39). - O art. 178 do Código Civil não refere expressamente o nosso caso como um dos que tem prazo prescricional especial, se bem possa ser discutido o seu enquadramento, por analogia, na regra do § 9º, inc. V, daquele dispositivo. De qualquer forma, sendo prescritível a pretensão anulatória, com encobrimento do direito, há no mínimo de ser incluída na regra geral da prescrição das ações pessoais, assim como previsto no art. 177 do Código Civil, com prescrição em 20 anos. - No processo em exame, o ato atacado foi praticado em 1972 e a ação ajuizada em 1996, mais de vinte anos depois, quando já prescrita a pretensão anulatória. - Observo que não se discute aqui sobre a validade da exigência dessa unanimidade dos condôminos (REsp. nº 3.234 RJ e REsp. nº 38.006 - SP). - Posto isso, conheço em parte do recurso, pela alínea "a", por ofensa ao disposto nos arts. 145 e 177 do Código Civil, o primeiro por ter sido aplicado a caso sobre o qual não incidiu, e o segundo por inaplicado sobre o que incidiu, e lhe dou provimento para reconhecer a prescrição e extinguir o processo (art. 269. IV do CPC). com inversão dos

ônus da sucumbência. - É o voto. Ac. de 23-02-1999 DJ de (omisso) (Reg. nº 98/0087594-8) Arquivo do EMFOR, STJ/N 5434 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2003. Ano LV. Nº 657

EMENTA

Anulável o ato de alteração de convenção do condomínio aprovado sem requisito exigido na convenção, é prescritível a pretensão anulatória.