

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO

Relator

Ação Ordinária

CONDOMÍNIO EDILÍCIO — ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO - NECESSIDADE DE ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA - VÍCIO DE SOLENIDADE ESSENCIAL - ATO NULO - VALIDADE DA CONVENÇÃO ANTERIOR

EMENTA

ACÓRDÃO: Ainda que não registrada é válida a convenção condominial que, neste caso, vale para os condôminos não produzindo efeitos erga omnes. Para a alteração da convenção, é necessário que a deliberação se dê em assembléia extraordinária, sob pena de nulidade por vício de solenidade essencial. Impossível retificar ou ratificar a convenção aprovada em assembléia ordinária porque nulo o ato jurídico resultante, sendo certo que é impossível a convalidação de ato nulo. Recurso conhecido e provido nos termos do voto do relator". Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apel. Cível nº 10101/03, em que é (são) Apelante(s) Nuno Sá de Oliveira Figueiredo e outro e Apelado Condomínio do Edifício Copacabana II. Acordam os Desembargadores que compõem a 7ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em conhecer o recurso e dar provimento nos termos do voto do Desembargador Relator. Ação Ordinária proposta por Nuno Sá de Oliveira Figueiredo e outro, em face do Condomínio do Edifício Copacabana II pela qual requerem a desconstituição da convenção de condomínio e alternativamente, a desconstituição de determinadas cláusulas integrantes de convenção anterior. Em síntese, alegam que houve vício formal em relação à alteração, posto que procedida em sede de assembléia ordinária quando deveria sê-lo em assembléia extraordinária, conforme prevê o parágrafo único, do art. 25 da Lei 4.591/64. Por outro lado, ultrapassada esta tese, seriam nulas as cláusulas que afetam ato jurídico perfeito e direito adquirido na medida que pela convenção anterior os apelantes podiam utilizar-se da sobreloja como parte integrante da loja, razão pela qual até a locaram. Entendem que os condôminos não podem deliberar acerca da destinação da loja, impondo restrições e alterando o uso da sobreloja, que de comercial passou para residencial, assim como defeso também o replanejamento dos encargos condominiais. A sentença a f. 93/98, jul gou improcedente o pedido, reconhecendo que, muito embora a assembléia que ensejou a nova convenção tenha sido ordinária, quando deveria sê-lo extraordinária, cabia aos apelantes pedir a anulação do ato jurídico e não a desconstituição da convenção condominial porque ela representa vontade dos condôminos. VOTO Inicialmente, cumpre apreciar a validade da assembléia que alterou a Convenção Condominial. Conforme se verifica a f. 17/22 a assembléia que alterou a convenção do condomínio o foi na modalidade ordinária. Posteriormente, com o objetivo de sanar eventual nulidade foi convocada uma assembléia extraordinária com o fito de "retificação da Convenção aprovada na A.G.O de 23/05/2002" (sic). O parágrafo único do art. 25 da Lei 4.591/64 é expresso ao dispor que "salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais". Portanto, qualquer alteração da convenção só pode ser feita através de assembléia extraordinária especialmente convocada para este fim. No caso dos autos, a alteração foi feita em assembléia ordinária que, entre outros assuntos, ainda tratou das contas e do novo orçamento, assuntos tipicamente afetos aquela modalidade de assembléia. Houve, portanto, vício de solenidade essencial que inquina o ato jurídico de nulidade absoluta, ex vi legis art. 145, IV do Código Civil revogado. É de sabença geral que os atos nulos não podem ser nem retificados e tampouco ratificados. Desta forma, a assembléia posterior, pela qual se pretendia ratificar a anterior (e não retificar) não tem validade alguma, eis que não pode confirmar ou convalidar ato nulo. Embora a convenção anterior, datada de 1954 não esteja registrada, nem por isto deixa de ser válida. Se registrada teria validade erga omnes,

contudo, ante a ausência, faz-se lei apenas entre os condôminos. Por consequência, em sendo válida, para sua alteração, necessária nova assembléia nos termos do parágrafo único do art. 25, da Lei 4591/64. Desta forma, merece reforma integral a sentença recorrida que entendeu que o pedido foi feito para a desconstituição da convenção de condomínio, quando deveria sê-lo para anulação de ato jurídico. Uma simples leitura da inicial deixa claro que, preliminarmente, a parte autoral deseja ver declarada a nulidade da nova convenção em razão das alterações terem sido determinadas por assembléia ordinária quando deveriam sê-lo por assembléia extraordinária. Ante o exposto, conheço d