

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1041007 - RJ
(2017/0005230-6)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO
ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ MARQUES SAMPAIO - RJ046563
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MOCINHA
ADVOGADO : ANILDO SANTOS PRADO JUNIOR - RJ118624

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios constantes dos autos, concluiu pela legalidade da cobrança objeto da demanda. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, bem como das cláusulas contratuais, inviável em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A intervenção do Poder Judiciário para declarar a nulidade do critério estabelecido na convenção de condomínio para o rateio das despesas comuns somente deve ocorrer em casos excepcionais, quando não forem observados os requisitos legais, sendo incabível a propositura de ação apenas para discutir a justiça do critério adotado. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de março de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.041.007 - RJ (2017/0005230-6)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO
ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ MARQUES SAMPAIO - RJ046563
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MOCINHA
ADVOGADO : ANILDO SANTOS PRADO JUNIOR - RJ118624

RELATÓRIO

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**, contra decisão monocrática (fls. 278/281, e-STJ) da lavra deste signatário, que negou provimento ao agravo (art. 1042 do CPC/2015), mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

O apelo nobre, de sua vez, foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fl. 190, e-STJ):

Agravo do Artigo 557 do Código de Processo Civil. Direito Civil. Cobrança de cotas condominiais. A responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não se define apenas pelo que consta no Registro Geral de Imóveis. Precedentes. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. A deliberação de inclusão, na Convenção do Condomínio, da unidade térrea (Loja A) denominada Teatro, no rateio das cotas condominiais foi regularmente aprovada em Assembléia Geral Extraordinária e, em razão disso, plenamente eficaz para regular as relações entre os condôminos. Recurso desprovido.

Nas razões do especial (fls. 216/222, e-STJ), o recorrente aponta violação ao art. 422 do CC, argumentando que a alteração da convenção apenas para excluir a cláusula que assegura a isenção ao pagamento de cotas condominiais ferem os princípios da probidade e boa-fé (fl. 221, e-STJ).

Contrarrazões às fls. 226/230, e-STJ.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade (fls. 233/234, e-STJ), o Tribunal local negou seguimento ao recurso especial, o que ensejou o manejo de agravo em recurso especial (fls. 659/666, e-STJ), buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Contraminuta às fls. 243/251, e-STJ.

Em decisão monocrática, este signatário negou provimento ao reclamo em razão da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Superior Tribunal de Justiça

Irresignada, a insurgente interpõe agravo interno (fls. 284/291, e-STJ) aduzindo, em síntese, a inaplicabilidade das referidas súmulas, uma vez que “revela-se absolutamente desnecessária qualquer incursão sobre o contexto fático-probatório dos autos para se analisar o mérito do Recurso Especial”.

Impugnação às fls. 293/297, e-STJ.

É o relatório.

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.041.007 - RJ (2017/0005230-6)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios constantes dos autos, concluiu pela legalidade da cobrança objeto da demanda. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, bem como das cláusulas contratuais, inviável em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A intervenção do Poder Judiciário para declarar a nulidade do critério estabelecido na convenção de condomínio para o rateio das despesas comuns somente deve ocorrer em casos excepcionais, quando não forem observados os requisitos legais, sendo incabível a propositura de ação apenas para discutir a justiça do critério adotado. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

VOTO

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo agravante são incapazes de infirmar a decisão impugnada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. A Corte Estadual, mediante análise das cláusulas da Convenção de Condomínio e do contexto fático dos autos, concluiu pela legalidade da cobrança objeto da demanda, nos seguintes termos (fls. 193/194, e-STJ):

Consoante restou consignado na decisão agravada, o Município tem legitimidade para figurar no pólo passivo da demanda, pois as despesas condominiais podem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente, desde que o Condomínio tenha conhecimento da alienação. Ademais, a deliberação de inclusão, na Convenção do Condomínio, da unidade térrea (Loja A) denominada Teatro adquirida pelo Município do Rio de Janeiro no rateio de cotas condominiais foi regularmente aprovada em Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 30/07/2013 (fls. 32) e, em razão disso, plenamente eficaz para regular as relações entre os condôminos. Dessa forma, não há falar em nulidade da deliberação.[...]

Oportuno salientar que o desenvolvimento da atividade de teatro na Loja A gera recursos, não impedindo que a unidade térrea possa arcar com os encargos e despesas relativos a serviços prestados em benefício de todos os condôminos. Dessa maneira, conclui-se que não existe injustiça ou abusividade no fim de isenção do pagamento de cotas condominiais pelo teatro, nem mesmo enriquecimento ilícito.

Por fim, ressalte-se que o documento acostado às fls. 40 comprova a ocorrência da convocação dos condôminos.

Sendo assim, para acolhimento do apelo extremo no sentido de serem indevidas, abusivas ou injustas as cobranças das taxas condominiais, forçosamente, ensejaria o reexame de cláusulas contratuais e rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. ARTS. 489 E 1.022, DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. PRELIMINARES DE CONEXÃO. LITISPENDÊNCIA E COISA JULGADA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. QUITAÇÃO DO DÉBITO. NÃO COMPROVAÇÃO.

MULTA DO ART. 1.026, §2º DO CPC/2015. MANUTENÇÃO. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, embora rejeitados os embargos de declaração, todas as matérias foram devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Assim, não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional.

2. O Tribunal de origem, amparado nas premissas fáticas dos autos, entendeu que não estão presentes as hipóteses legais de conexão, litispendência, a coisa julgada. A revisão do julgado estadual demandaria reexame de provas. Incidência do óbice da Súmula 7 do STJ.

3. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar a obrigação do agravante pelo pagamento das taxas condominiais, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Quanto ao afastamento da multa aplicada com amparo no art. 1.026, § 2º, do atual CPC, verifica-se que o Tribunal Estadual já havia analisado e decidido de modo claro e objetivo as questões que delimitaram a controvérsia, não havendo a necessidade de oposição de embargos de declaração.

5. O mero inconformismo da parte não constitui hipótese de cabimento de embargos de declaração e tampouco caracteriza vício no acórdão, razão pela qual deve ser mantida a multa aplicada em sede de embargos de declaração.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1316325/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2018, DJe 16/11/2018)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. 1. RESPONSABILIDADE. COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. OCUPANTE DO IMÓVEL. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. SÚMULAS N. 7 E 83 DO STJ. 2. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Na linha dos precedentes desta Corte, a cobrança de taxas condominiais pode ser dirigida tanto ao ocupante do imóvel quanto àquele que consta do Registro Imobiliário como seu proprietário, salvo se houver ciência inequívoca de que, mesmo sem a formalização do registro, o bem tenha sido alienado. Nesta última hipótese, apenas o ocupante do imóvel poderá ser demandado para pagamento das cotas condominiais relativas ao período correspondente, como ocorre no presente caso.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1128209/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 24/05/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DENUNCIAÇÃO À LIDE. SÚMULAS 282 E 283 DO STF. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. O conteúdo relativo à denúncia da lide não foi apreciado pelo Tribunal a quo, tampouco foram opostos embargos declaratórios para sanar eventual omissão.

Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incidem, por

analogia, os óbices contidos nas Súmulas 282 e 356 do STF.

2. O Tribunal de origem concluiu que a parte autora não estava na posse do imóvel no período de cobrança das taxas de condomínio, afastando, assim, a sua responsabilidade pelo pagamento das despesas. A alteração das premissas firmadas no acórdão recorrido - de que houve atraso na entrega da obra e de que o imóvel não estava na posse da parte autora no período de cobrança das taxas de condomínio - demandaria o reexame do suporte fático-probatório dos autos, o que é defeso em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. A ausência do cotejo analítico, com a transcrição de ementas, sem a identificação da matéria fática dos casos confrontados, não se presta à demonstração da divergência jurisprudencial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp 1062446/AM, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 16/10/2017)

Ademais, a intervenção do Poder Judiciário para declarar a nulidade do critério estabelecido na convenção de condomínio para o rateio das despesas comuns somente deve ocorrer em casos excepcionais, quando não forem observados os requisitos legais, sendo incabível a propositura de ação apenas para discutir a justiça do critério adotado. Qualquer alteração deve ser promovida pelos meios ordinários, ou seja, decisão da própria assembléia geral de condôminos convocada para tal finalidade e com *quorum* especialmente qualificado para tanto.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ANULATÓRIA DESTINADA A ANULAR CLÁUSULA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE TRATA DA PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS NO RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS, SOB O FUNDAMENTO DE QUE A UNIDADE LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO (LOJA COMERCIAL) NÃO USUFRUI DE DETERMINADOS SERVIÇOS - DEMANDA JULGADA PROCEDENTE PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS - A CONVENÇÃO CONDOMINIAL, POR REFLETIR A VONTADE MAJORITÁRIA DOS INTEGRANTES DA COLETIVIDADE E POR SE AMOLDAR NECESSARIAMENTE À LEI, É SOBERANA PARA DEFINIR OS CRITÉRIOS DE RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - RECURSO ESPECIAL PROVIDO. INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO DEMANDADO.

Hipótese em que se pretende a anulação de cláusula da convenção condominial alusiva ao rateio das despesas condominiais, ao argumento de que a loja comercial situada no pavimento térreo, com saída própria à via pública, não usufrui de determinados serviços, razão pela qual não deveria participar do rateio dos correspondentes gastos.

Demanda julgada procedente pelas instâncias precedentes.

[...]

2. A lei de regência dos condomínios em edificações (lei n. 4.591/64) é expressa em atribuir à cada condômino a obrigação de arcar com as respectivas despesas, em proporção à quota-parte que lhe couber no rateio. O diploma legal sob comento pontua, ainda, que, não dispondo a convenção condominial em sentido diverso, a quota-parte corresponderá à fração ideal

do terreno de cada unidade.

3. Ressai evidenciada a relevância da convenção condominial para a definição do critério de rateio das correlatas despesas, notadamente porque esta reflete a vontade, como um todo, dos condôminos. No ponto, não se pode deixar de destacar o caráter normativo da convenção, a reger o comportamento de todos aqueles que voluntariamente integrem ou venham a compor determinado condomínio, não se restringindo às pessoas que participaram da constituição de tal agrupamento.

3.1. Por transcender à vontade daqueles instituíram o condomínio, de modo a reger os direitos, deveres e comportamentos dos integrantes de uma coletividade, a convenção condominial deve, ainda, conformar-se com a lei, impositivamente. [..]

6. Não se tratando, pois, de vício de consentimento, a alteração da convenção condominial, em cláusula que guarda, inclusive, correspondência com a lei de regência, deve ser providenciada pelos meios ordinários, quais sejam, convocação do órgão deliberativo ou executivo e votação com observância dos quóruns definidos em lei.

7. Recurso especial provido, para julgar improcedente a ação anulatória. (REsp 784940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2014, DJe 16/06/2014)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. 1. RATEIO DAS DESPESAS PELO CRITÉRIO DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL PREVISTO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL E NA LEGISLAÇÃO VIGENTE. VALIDADE. PRECEDENTES. 2. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A forma de rateio das despesas condominiais, com base no critério da fração ideal do imóvel, foi fixada nos termos da legislação vigente e na Convenção de Condomínio, regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, não havendo que se falar em violação dos dispositivos legais apontados.

2. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1656089/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 15/09/2017)

Não merece reparos, portanto, a decisão agravada.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.041.007 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0005230-6

Número de Origem:

201624510384 04371724920138190001 4371724920138190001

Sessão Virtual de 24/03/2020 a 30/03/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ MARQUES SAMPAIO - RJ046563

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MOCINHA

ADVOGADO : ANILDO SANTOS PRADO JUNIOR - RJ118624

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ MARQUES SAMPAIO - RJ046563

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MOCINHA

ADVOGADO : ANILDO SANTOS PRADO JUNIOR - RJ118624

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de março de 2020

