



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 583.848 - MG (2014/0238370-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : RENATO CÉSAR DO NASCIMENTO SANTANA
AGRAVANTE : WILSON GONÇALVES RIBEIRO GOMES
ADVOGADOS : ANA PAULA ALVES CUNHA E OUTRO(S)
KENIO DE SOUZA PEREIRA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALCANTIL DA SERRA
ADVOGADOS : AILZA SANTOS SILVA E OUTRO(S)
RENAN KFURI LOPES
RENATO VIEIRA DE SOUZA JUNIOR

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. DESPESAS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO. RATEIO. CÁLCULO PELA FRAÇÃO IDEAL DOS IMÓVEIS. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LEGALIDADE. SÚMULA 83/STJ.

1. Nos termos do art. 1.336, inciso I, do Código Civil, é dever do condômino "*contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção*".

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, é obrigatória a observância do critério de rateio das despesas condominiais expressamente previsto na respectiva convenção do condomínio, especialmente quando o critério eleito é justamente aquele previsto como regra geral para as hipóteses em que ausente tal estipulação.

3. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide a Súmula nº 83 desta Corte, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília (DF), 18 de junho de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 583.848 - MG (2014/0238370-9)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por RENATO CÉSAR DO NASCIMENTO SANTANA e WILSON GONÇALVES RIBEIRO GOMES contra a decisão (e-STJ fls. 784/788) que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial.

Naquela oportunidade, concluiu-se pela impossibilidade de acolhida das pretensões da agravante ante (i) a perfeita harmonia existente entre o acórdão recorrido e a literal disposição do art. 1.336, inciso I, do Código Civil e (ii) a incidência, no caso, do óbice de que trata o enunciado Sumular nº 83/STJ, visto que o entendimento esposado pelo aresto impugnado encontra-se também em consonância com a jurisprudência sedimentada nesta Corte Superior sobre a questão versada no especial denegado, que é firme no sentido de ser obrigatória a observância do critério de rateio das despesas condominiais expressamente previsto na respectiva convenção condominial, especialmente quanto o critério eleito é justamente aquele previsto como regra geral para as hipóteses em que ausente tal estipulação, e (iii) a impossibilidade de alteração das conclusões da Corte local acerca da realidade fática dos autos, por ser imprescindível, para tanto, o revolvimento probatório e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).

Nas razões do presente regimental (e-STJ fls. 791/796), os agravantes reiteram as considerações anteriormente expendidas, insistindo na pretensão de que seja reconhecida a ilegalidade da forma de rateio de despesas de conservação e manutenção do condomínio recorrido com base na fração ideal dos imóveis de propriedade de cada condômino.

Afirmam, nesse particular, que

"(...) O rateio com base na fração ideal, previsto na Convenção do Condomínio Agravado, ofende preceitos outros, hierarquicamente superiores, como a boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento sem causa previsto no CC já que restou comprovado que as unidades maiores não gastam nada a mais" (e-STJ fl. 794).

Sustentam também que, *"a prevalecer o entendimento do v. Acórdão recorrido (...), estar-se-á infringindo norma expressa do Código Civil, 157, 884, 885, 1.340, 421, 422 e 2.035 do CC e artigos 130, 330, I e 331, §3º do CPC" (e-STJ fl. 794).*

Ao final, pugnam pela reconsideração da decisão agravada ou, alternativamente, pela submissão do feito ao crivo do órgão julgador colegiado competente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 583.848 - MG (2014/0238370-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação não merece prosperar.

Os argumentos expendidos nas razões do regimental são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada, de modo que esta merece ser mantida por seus próprios fundamentos:

"Trata-se de agravo interposto por RENATO CÉSAR DO NASCIMENTO SANTANA e WILSON GONÇALVES RIBEIRO GOMES contra decisão que inadmitiu o recurso especial. No apelo nobre, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas 'a' e 'c', da Constituição Federal, insurgiram-se os recorrentes contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

'AÇÃO DE COBRANÇA - TAXA CONDOMÍNIO - COBERTURA - CÁLCULO PELA FRAÇÃO IDEAL - LEGALIDADE - PREVISÃO EM CONVENÇÃO E AUSÊNCIA DE DESPROPORCIONALIDADE - HONORÁRIOS - CRITÉRIO DE FIXAÇÃO.

- A taxa de condomínio, calculada segundo a fração ideal se revela adequada e justa, porquanto prevista em convenção de condomínio e à luz das disposições legais, observando, ainda, o princípio da proporcionalidade, entendido como necessidade, adequação e proporcionalidade em sentido estrito

- O patrocínio profissional deve encontrar remuneração condizente com a nobre e elevada atividade exercida pelo advogado, devendo o Juiz, ao arbitrá-la, se ater à lógica do razoável, estabelecendo a remuneração em patamar proporcional ao benefício patrimonial debatido, à complexidade da causa, o conteúdo do trabalho jurídico apresentado e a maior ou menor atuação no processo. Se o valor estabelecido não se mostra razoável e proporcional, de se promoverá adequação do quantum' (e-STJ fl. 664).

Nas razões do especial (e-STJ fls. 674/698), os recorrentes apontaram, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 157, 421, 422, 884, 885, 1.340 e 2.035 do código Civil, insurgindo-se, assim, contra o fato de ter a Corte local firmado orientação no sentido da legalidade da cobrança de taxa condominial calculada a partir da fração ideal do imóvel.

Sustentam os recorrentes, em síntese, que o referido critério seria desproporcional, causador de lesão e ensejador de enriquecimento sem causa do condomínio ora recorrido, pelo que deveria ser afastado independentemente de se encontrar previamente estipulado em convenção condominial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fl. 713/735), o recurso especial foi inadmitido na origem (e-STJ fls. 737), o que ensejou a interposição do presente agravo.

É o relatório.

DECIDO.

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial, que, todavia, não merece prosperar.

O acórdão recorrido se encontra em perfeita harmonia com a legislação de regência, pois o art. 1.336, inciso I, do Código Civil vigente estabelece ser dever do condômino 'contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção.'

Na hipótese dos autos, a Corte de origem concluiu pela regularidade da cobrança da taxa condominial calculada segundo a fração ideal do imóvel de cada condômino pelo fato de estar o referido critério expressamente prevista em convenção do condomínio ora recorrido e à luz das disposições legais vigentes. Tal fundamento é suficiente para revelar que não merece êxito a irresignação recursal.

Além disso, a frágil tese recursal não encontra amparo na jurisprudência consolidada desta Corte Superior sobre o tema, que é firme no sentido de ser obrigatória a observância do critério de rateio das despesas condominiais expressamente previsto na respectiva convenção do condomínio, especialmente quando o critério eleito é justamente aquele previsto como regra geral para as hipóteses em que ausente tal estipulação, como ocorre no caso.

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.

1. Em se tratando de relação puramente obrigacional, a refletir ação de natureza pessoal (caráter, ressalta-se, explicitado por este subscritor, por ocasião do julgamento do Resp n. 1.035.778/SP), o prazo prescricional da correlata pretensão é regido pelos artigos 177 e 179 do diploma civil de 1916, que preceituam ser de vinte



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

anos.

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.

4. Cabe, portanto, ao instrumento normativo sob comento regular o critério a ser adotado para o rateio das despesas do condomínio. Para este escopo, é salutar - e disso não se diverge - que os custos de determinadas despesas devem, em tese, ser atribuídos apenas aos comunheiros que se beneficiem, direta ou indiretamente, dos serviços prestados pelo condomínio. Não obstante, a convenção condominial é soberana para definir parâmetro diverso do ora apontado.

5. No caso em foco, a convenção condominial, expressamente, determina o rateio das despesas condominiais em conformidade com a fração ideal do terreno de cada unidade. Parâmetro, inclusive, adotado objetivamente pela lei, do que se conclui não guardar, em si, qualquer arbitrariedade. A considerar a existência de disposição convencional, de modo a estabelecer o critério pela qual as despesas condominiais devem ser partilhadas, sua observância, por determinação legal, é de rigor.

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 nº 784.940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/3/2014, DJe 16/6/2014)

Incidem na espécie a Súmula nº 83/STJ, segundo a qual 'Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida', aplicável a ambas as alíneas autorizadoras.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Além disso, a alteração das conclusões esposadas pelas instâncias de cognição plena demandaria a indevida incursão desta Corte Superior no conjunto fático-probatório dos autos bem como a interpretação de cláusulas contratuais, assim consideradas aquelas constantes da convenção condominial. Tais medidas, como consabido, encontram óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

'PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. QUOTAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO. PROMITENTE-COMPRADOR IMITIDO NA POSSE. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

3. No caso, o Tribunal de origem concluiu que o recorrente detém a posse e o domínio sobre o bem imóvel, devendo responder pelo pagamento das despesas condominiais. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial, ante o óbice da mencionada súmula.

4. É dever do condômino 'contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais' (art. 1.336, I, do CC/2002).

5. Agravo regimental a que se nega provimento.'

(AgRg no AREsp nº 333.418/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 2/10/2014, DJe 9/10/2014 - grifou-se).

'AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. RATEIO. ACÓRDÃO NA ORIGEM DECIDIDO COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O colendo Tribunal estadual aplicou a regra inserta na primeira parte do inciso I do art. 1.336 do Código Civil de 2002, no sentido de que as despesas condominiais deveriam ser divididas proporcionalmente às frações ideais, porquanto, interpretando as cláusulas 19 e 20 da Convenção de Condomínio e a deliberação da assembleia, concluiu que apenas as despesas extraordinárias estariam sujeitas ao rateio igualitário.

2. A controvérsia foi decidida com base na interpretação das cláusulas constantes da convenção de condomínio e do contexto fático dos autos, o que impossibilita seu reexame na via estreita do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Agravo interno a que se nega provimento.'

(AgRg no AREsp nº 416.451/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/2/2014, DJe 25/3/2014 - grifou-se)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso especial" (e-STJ fls. 784/788).

Assim, não prosperam as alegações postas no regimental, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0238370-9

AgRg no
AREsp 583.848 / MG

Números Origem: 10024081501637001 10024081501637003 15016372220088130024 201402383709
24081501637 583848

EM MESA

JULGADO: 18/06/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	RENATO CÉSAR DO NASCIMENTO SANTANA
AGRAVANTE	:	WILSON GONÇALVES RIBEIRO GOMES
ADVOGADOS	:	KENIO DE SOUZA PEREIRA ANA PAULA ALVES CUNHA E OUTRO(S)
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALCANTIL DA SERRA
ADVOGADOS	:	RENAN KFURI LOPES AILZA SANTOS SILVA E OUTRO(S) RENATO VIEIRA DE SOUZA JUNIOR

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	:	RENATO CÉSAR DO NASCIMENTO SANTANA
AGRAVANTE	:	WILSON GONÇALVES RIBEIRO GOMES
ADVOGADOS	:	KENIO DE SOUZA PEREIRA ANA PAULA ALVES CUNHA E OUTRO(S)
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALCANTIL DA SERRA
ADVOGADOS	:	RENAN KFURI LOPES AILZA SANTOS SILVA E OUTRO(S) RENATO VIEIRA DE SOUZA JUNIOR

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.