

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1650851 - SP
(2020/0012719-3)**

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE : CHARIF NETO
AGRAVANTE : SILVIA REGINA GALLI CHARIF
ADVOGADOS : SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283
UMBERTO BARA BRESOLIN - SP158160
ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192
GISELE ROCHA LOURENÇO - SP350105
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YVONE
ADVOGADO : UBIRAJARA MORAL MALDONADO - SP214222

EMENTA

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. DESPESAS CONDOMINIAIS. DISPOSIÇÃO CONVENCIONAL. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. "A considerar a existência de disposição convencional, de modo a estabelecer o critério pelo qual as despesas condominiais devem ser partilhadas, sua observância, por determinação legal, é de rigor" (REsp 784.940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2014, DJe 16/06/2014).

3. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

4. Não se pode conhecer do recurso pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que, aplicada a Súmula 7/STJ, fica prejudicada a divergência jurisprudencial, pois as conclusões divergentes decorreriam das circunstâncias específicas de cada processo e não do entendimento diverso sobre uma mesma questão legal.

5. Agravo interno não provido.

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 31 de agosto de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Luis Felipe Salomão
Relator

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.650.851 - SP (2020/0012719-3)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE : CHARIF NETO
AGRAVANTE : SILVIA REGINA GALLI CHARIF
ADVOGADOS : SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283
: UMBERTO BARA BRESOLIN - SP158160
: ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192
: GISELE ROCHA LOURENÇO - SP350105
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YVONE
ADVOGADO : UBIRAJARA MORAL MALDONADO - SP214222

RELATÓRIO

O Senhor Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto contra a decisão de fls. 409-413, por meio da qual neguei provimento ao agravo.

A parte agravante insiste na violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, além dos arts. 884 e 1.340 do Código Civil. Refuta a aplicação da Súmula 7/STJ e defende a ocorrência de dissídio jurisprudencial.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.650.851 - SP (2020/0012719-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CHARIF NETO
AGRAVANTE : SILVIA REGINA GALLI CHARIF
ADVOGADOS : SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283
UMBERTO BARA BRESOLIN - SP158160
ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192
GISELE ROCHA LOURENÇO - SP350105
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YVONE
ADVOGADO : UBIRAJARA MORAL MALDONADO - SP214222

EMENTA

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. DESPESAS CONDOMINIAIS. DISPOSIÇÃO CONVENCIONAL. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. "A considerar a existência de disposição convencional, de modo a estabelecer o critério pelo qual as despesas condominiais devem ser partilhadas, sua observância, por determinação legal, é de rigor" (REsp 784.940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2014, DJe 16/06/2014).

3. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

4. Não se pode conhecer do recurso pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que, aplicada a Súmula 7/STJ, fica prejudicada a divergência jurisprudencial, pois as conclusões divergentes decorreriam das circunstâncias específicas de cada processo e não do entendimento diverso sobre uma mesma questão legal.

5. Agravo interno não provido.

VOTO

O Senhor Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A irresignação não prospera.

Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

3. Aduzem os recorrentes que a loja térrea e o mezanino não se utilizam de quaisquer das despesas mensais cobradas na cota condominial. Asseveram que não usufruem dos serviços oferecidos pelo condomínio, de modo que o valor pretendido a título de cota condominial promove enriquecimento ilícito.

As instâncias ordinárias consignaram, todavia, que a cobrança de tais despesas estaria fundada tanto nos arts. 1.315 do Código Civil e 12 da Lei 4.591/64, quanto no art. 5º da convenção condominial e na "descrição das unidades autônomas". Preconizaram ainda inexistir qualquer previsão "que exclua ou diferencie o tratamento irrogado à loja externa". Eis o seguinte trecho da sentença, reproduzida pelo acórdão recorrido:

Dispõe o art. 1.315 do Código Civil que o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar na mesma razão os ônus, a que estiver sujeita.

Nesta linha de inteligência, estabelece o art. 12 da Lei nº 4.591/64 que cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio. (...) § 4º - As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

Em que pese tenha arguido a ilegitimidade da cobrança, sob o pálio de que as unidades autônomas sobre as quais recai a demanda em voga estariam excluídas das convenções condominiais, não há indícios de que tenha havido, em qualquer momento, expressa previsão nesse sentido. **A cláusula de exclusão na convenção condominial que exclua ou diferencie o tratamento irrogado à loja externa, deve prevalecer o rateio das despesas condominiais.**

Note-se que o art. 5º da Convenção do Condomínio (fls. 13/24) anota que "O montante das despesas gerais e encargos do condomínio será rateado entre os condôminos, proporcionalmente à área útil de cada unidade ou de sua correspondente quota parte ideal sobre o todo", cuja leitura conjunta à "Descrição das Unidades Autônomas" faz inferir o dever de pagar condomínio correspondente à fração ideal apontada no mesmo documento (fls. 103 e 206-207).

Nesse contexto, importa consignar que a jurisprudência da Quarta Turma desta Corte é no sentido de que, "a considerar a existência de disposição convencional, de modo a estabelecer o critério pelo qual as despesas condominiais devem ser partilhadas, sua observância, por determinação legal, é de rigor". Nesse sentido:

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 anos.

2. A lei de regência dos condomínios em edificações (Lei n. 4.591/64) é expressa em atribuir a 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 pelo 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 784.940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2014, DJe 16/06/2014).

.....
CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA COM ACESSO INDEPENDENTE. COTAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. VALIDADE.

- **Havendo disposição expressa na convenção de condomínio, estabelecendo o critério de rateio dos encargos condominiais ordinários, prescindível é que haja outra regra específica obrigando o proprietário da loja térrea a arcar com essas despesas.**

Recurso especial conhecido, mas improvido.

(REsp 537.116/RS, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2005, DJ 05/12/2005, p. 330).

A Corte estadual perfilhou o entendimento segundo o qual o dever de contribuir com referidas despesas está fundado em disposição convencional. Para se concluir de modo oposto, no sentido de que, "caso pretendesse incluir os recorrentes no rateio das despesas condominiais, a convenção deveria ter expressamente previsto esse critério" e "como não o fez, prevalece a disposição legal, sob pena de ser considerada nula a convenção condominial" (fl. 270), seria necessária a interpretação da convenção de condomínio, o que é vedado em recurso especial, ante o enunciado da Súmula 7/STJ. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. UTILIZAÇÃO DIVERSA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, mediante o exame dos elementos informativos da demanda, concluiu que o agravante modificou a destinação de sua unidade de forma ilegítima ao deixar de observar a destinação dada à área na convenção do condomínio.

2. **Infirmar as conclusões do julgado demandaria a análise da convenção condominial e o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra vedação nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de**

Justiça.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 742.043/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.

(...) 2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos ou interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. No caso concreto, não há como analisar os argumentos recursais contra a conclusão relativa ao sistema de rateio das despesas condominiais, pois seria imprescindível o reexame da convenção de condomínio, provas documentais e da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

(...) 5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 307.954/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 05/03/2015, DJe 19/03/2015).

4. Uma vez aplicada a Súmula 7/STJ quanto à alínea a do permissivo constitucional, fica prejudicada a divergência jurisprudencial, pois as conclusões divergentes decorreriam das circunstâncias específicas de cada processo e não do entendimento diverso sobre uma mesma questão legal. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático-probatório dos autos, concluiu que a recorrente não comprovou que o atraso na entrega do imóvel decorreu de caso fortuito ou força maior e reconheceu o dever de indenizar por danos morais. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria, necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

2. No que diz respeito a interposição do presente recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, importa consignar que para a configuração do dissídio jurisprudencial faz-se necessária a indicação das circunstâncias que identifiquem as semelhanças entre o aresto recorrido e o paradigma, de modo que não se pode conhecer do recurso pela alínea c, uma vez que, aplicada a Súmula 7/STJ quanto à alínea a, fica prejudicada a divergência jurisprudencial, pois as conclusões divergentes decorreriam das circunstâncias específicas de cada processo e não do entendimento diverso sobre uma mesma questão legal.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1155758/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO,

Superior Tribunal de Justiça

QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2019, DJe 16/04/2019).

5. Por fim, vale destacar que, nas razões do agravo interno, a própria parte admite, contraditoriamente à tese outrora defendida, que "a convenção do condomínio agravado estabelece a divisão de despesas entre todas as unidades condominiais, incluindo aquelas dos agravantes" (fl. 425).

6. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.650.851 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0012719-3

Número de Origem:

10463959720188260100 1046395-97.2018.8.26.0100

Sessão Virtual de 25/08/2020 a 31/08/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CHARIF NETO

AGRAVANTE : SILVIA REGINA GALLI CHARIF

ADVOGADOS : SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283

UMBERTO BARA BRESOLIN - SP158160

ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192

GISELE ROCHA LOURENÇO - SP350105

AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YVONE

ADVOGADO : UBIRAJARA MORAL MALDONADO - SP214222

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CHARIF NETO

AGRAVANTE : SILVIA REGINA GALLI CHARIF

ADVOGADOS : SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283

UMBERTO BARA BRESOLIN - SP158160

ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192

GISELE ROCHA LOURENÇO - SP350105

AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YVONE

ADVOGADO : UBIRAJARA MORAL MALDONADO - SP214222

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 31 de agosto de 2020