



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 961.581 - MG (2016/0203499-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : RAPHAEL GUIMARAES ANDRADE
AGRAVANTE : MARIA CRISTINA CAMPOS ANDRADE
ADVOGADOS : YURI ARAUJO PRIMO VIDEIRA - MG105029
RENATO CAMPOS ANDRADE - MG103070
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARIA CLARICE
ADVOGADOS : WELINGTON LUZIA TEIXEIRA - MG047334
ALEXANDRE DIAS - MG083137

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. TAXA CONDOMINIAL. RATEIO PROPORCIONAL AO TAMANHO DA UNIDADE HABITACIONAL. VALIDADE. AGRADO DESPROVIDO.

1. Consoante dispõe o art. 1.336, I, do CC, as despesas condominiais serão rateadas de acordo com a proporção das frações ideais dos imóveis, salvo disposição em contrário da convenção. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrigli.
Brasília, 07 de março de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 961.581 - MG
(2016/0203499-7)**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Raphael Guimarães Andrade e outra ajuizaram ação de conhecimento contra Condomínio do Edifício Maria Clarice postulando a declaração da nulidade da determinação que impõe ao apartamento de cobertura do prédio o pagamento de taxa condominial maior do que aquela imposta aos demais, bem como a repetição dos valores pagos a maior.

O Magistrado de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos. Interposta apelação pelos autores, a Décima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais negou provimento à insurgência, estando o acórdão resumido na seguinte ementa:

ACÇÃO ORDINÁRIA - TAXA CONDOMINIAL - CRITÉRIO LEGAL - CÁLCULO PELA FRAÇÃO IDEAL - OBSERVÂNCIA - ALTERAÇÃO - SENTENÇA JUDICIAL - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

A convenção de condomínio que aplica o critério legal de rateio das despesas condominiais, cálculo pela fração ideal, não pode ser alterada por meio de sentença judicial, porquanto faculdade jurídica conferida pelo legislador apenas à convenção.

Os condôminos interpuseram recurso especial fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, apontando violação aos arts. 421, 422, 884, 885, 938, 1.315, 1.335 e 1.340 do CC.

Sustentaram, em síntese, ser indevida a cobrança de taxa condominial, estabelecida em convenção, maior para o apartamento de cobertura do que aquela cobrada para as demais unidades, pois a função da referida taxa é a de ratear as despesas comuns do edifício e o tamanho do imóvel não interfere nestas.

Contrarrazões às fls. 246-247 (e-STJ).

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso sob os fundamentos de não terem sido prequestionados todos os dispositivos suscitados e de incidir a Súmula 83/STJ.

Inconformados, os recorrentes apresentaram agravo, o qual não foi conhecido pela Presidência do STJ por violação ao princípio da dialeticidade (e-STJ, fls.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

274-275).

Irresignados, os condôminos interpuseram agravo interno alegando ter havido o enfrentamento de todos os argumentos trazidos pela decisão de inadmissibilidade do recurso especial (e-STJ, fls. 278-281).

Sem impugnação.

Por decisão monocrática (e-STJ, fls. 290-293), este relator, em juízo de retratação, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, conforme se verifica da seguinte ementa:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. AUSÊNCIA DE ENFRENTAMENTO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. TAXA CONDOMINIAL. RATEIO DE ACORDO COM O TAMANHO DA UNIDADE HABITACIONAL. VALIDADE. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL, EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO.

Interposto novo agravo interno (e-STJ, fls. 296-302), os insurgentes repisam os argumentos tecidos nas razões do recurso especial acerca do rateamento das taxas condominiais.

Sem impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 961.581 - MG
(2016/0203499-7)**

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Os argumentos trazidos pelos insurgentes não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

Com efeito, no tocante à cobrança diferenciada de taxa condominial para o apartamento da cobertura, as instâncias ordinárias consideraram válida a disposição constante em convenção, a qual determinou que a cobertura pagará o dobro do valor do condomínio comum, porquanto a taxa condominial deve ser proporcional à fração ideal da unidade habitacional.

Acerca do tema, cumpre assinalar que o art. 1.336, inciso I, do Código Civil estabelece ser dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção", ou seja, é obrigatória a observância do critério de rateio das despesas condominiais expressamente previsto na respectiva convenção do condomínio, respeitadas as frações ideais de cada imóvel.

Desse modo, verifica-se que o entendimento adotado pelo acórdão recorrido encontra guarida na jurisprudência desta Corte Superior, conforme se verifica dos seguintes precedentes:

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 583848/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/06/2016, DJe 06/08/2015)

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS. RESPEITO AO QUORUM LEGAL. ARTIGO 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. CLÁUSULAS DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. INSUBSISTÊNCIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. NATUREZA ESTATUTÁRIA. REGIME JURÍDICO DO NOVO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO IMEDIATA.

1. Obedecido o quorum de 2/3 (dois terços) exigido pela legislação de regência (artigo 1.351 do Código Civil) para a alteração da convenção condominial, válida é a sua modificação.

2. Insubsistência das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade previstas na convenção por ensejar desarrazoado engessamento da vontade dos condôminos e da soberania das deliberações assembleares.

3. Legítima a eleição da forma de rateio (na proporção da fração ideal) conforme a novel legislação (artigo 1.336, inciso I, do Código Civil de 2002).

4. Tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido ou do ato jurídico perfeito.

5. Recurso especial não provido. (REsp 1447223/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, relator para acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2014, DJe 05/02/2015)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0203499-7

AgInt no AgInt no
AREsp 961.581 / MG

Números Origem: 0024122818388 10024122818388 10024122818388001 10024122818388002
10024122818388003 28183885220128130024

PAUTA: 07/03/2017

JULGADO: 07/03/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RAPHAEL GUIMARAES ANDRADE
AGRAVANTE : MARIA CRISTINA CAMPOS ANDRADE
ADVOGADOS : YURI ARAUJO PRIMO VIDEIRA - MG105029
RENATO CAMPOS ANDRADE - MG103070
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARIA CLARICE
ADVOGADOS : WELINGTON LUZIA TEIXEIRA - MG047334
ALEXANDRE DIAS - MG083137

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RAPHAEL GUIMARAES ANDRADE
AGRAVANTE : MARIA CRISTINA CAMPOS ANDRADE
ADVOGADOS : YURI ARAUJO PRIMO VIDEIRA - MG105029
RENATO CAMPOS ANDRADE - MG103070
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARIA CLARICE
ADVOGADOS : WELINGTON LUZIA TEIXEIRA - MG047334
ALEXANDRE DIAS - MG083137

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, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.