



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.656.089 - SP (2017/0039751-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **MARCIA REGINA TURINI**
ADVOGADO : **PAULO AFONSO DE MARNO LEITE E OUTRO(S) - SP036246**
AGRAVADO : **CONDOMINIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL JACARANDA**
ADVOGADO : **MARILIA BINATTO DE BARROS E OUTRO(S) - SP321486**

EMENTA

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.

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, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 12 de setembro de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.656.089 - SP (2017/0039751-9)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Márcia Regina Turini contra decisão desta relatoria que conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 308-311):

RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. **1.** AFRONTA AOS ARTS. 1.029 E SEQUENTES DO CPC/1973. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284 DO STF. **2.** RATEIO DAS DESPESAS PELO CRITÉRIO DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL PREVISTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. VALIDADE. PRECEDENTES. **3.** OFENSA AO ART. 884 DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282 DO STF. **4.** CONHEÇO PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Nas razões recursais, alega a agravante a existência de omissão quanto à apontada violação ao art. 1.340 do Código Civil. Aduz que "as despesas de condomínio devem ser rateadas entre os condôminos de forma igualitária, a fim de evitar o enriquecimento ilícito de alguns sobre os demais", independentemente da fração ideal do imóvel.

Afirma que "a Convenção de Condomínio é anterior à alteração da redação do art. 1.336, inciso I, do CC, a qual passou a autorizar a adoção de critério de rateio das despesas não proporcional à fração ideal da unidade imobiliária".

Por fim, pleiteia a reconsideração da decisão agravada.

Impugnação não apresentada (e-STJ, fl. 365).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.656.089 - SP (2017/0039751-9)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Em relação à alegação de ofensa ao art. 1.340 do Código Civil, ao argumento de necessidade de readequação do critério de rateio das taxas condominiais, o Tribunal consignou (e-STJ, fl. 269):

Com efeito, cabe ressaltar que a obrigação de pagamento das despesas condominiais, inserindo-se, nesse contexto, a forma de rateio delas, está vinculada aos ditames da legislação em vigor e à Convenção de Condomínio, regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, em conformidade com o disposto no parágrafo único, do art. 1.333, e incisos I a V, do art. 1.334, todos do Código Civil.

Dispõe, ainda, o inciso I, do art. 1.336 do referido Diploma legal:

Art. 1.336. São deveres do condômino: (...) I contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

Importante destacar que não há nos presentes autos qualquer elemento de prova a demonstrar a existência de alguma inconstitucionalidade ou ilegalidade nas normas da Convenção de Condomínio, de forma a ensejar sua revisão pelo Poder Judiciário, ao argumento de que não é justo ou é ilegal o critério adotado para o cálculo de rateio das despesas do condomínio.

É certo que as partes comuns são utilizadas por todos, sendo direito do condômino: 'usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores' (art. 1.335, inciso II, do Código Civil).

Não obstante, o fato é que a Convenção Condominial prevê como forma de rateio das despesas, o critério da fração ideal, o qual, vale dizer, somente pode ser desconsiderado por decisão da própria assembleia geral de condôminos convocada para tal finalidade e com *quorum* especialmente qualificado para tanto.

Destarte, as instâncias ordinárias consideraram válida a disposição constante em convenção, a qual determinou que a agravante, proprietária de um apartamento triplex, pagasse o triplo 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 AGRAVO 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. (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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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)

Como se vê, o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte. Inafastável, no caso em tela, a incidência da Súmula 83/STJ ("Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Outrossim, verifica-se ser inapropriado o precedente indicado pela agravante (REsp n. 541.317/RS, de relatoria do Ministro Cesar Asfor Rocha, publicado no DJ 9/9/2003), uma vez que não se trata de julgado contemporâneo ou superveniente aos mencionados na decisão agravada apto a demonstrar que outro é o entendimento jurisprudencial desta Corte.

Em relação à alegação de que "a Convenção de Condomínio é anterior à alteração da redação do art. 1.336, inciso I, do CC, a qual passou a autorizar a adoção de critério de rateio das despesas não proporcional à fração ideal da unidade imobiliária", as instâncias ordinárias consignaram a licitude da convenção "amparada pelo art. 12, § 1º, da Lei n. 4.591/64, vigente naquela época, pelo qual 'cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio', e no § 1º, ressalva que 'salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade'" (e-STJ, fl. 199).

Assim, em face da ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado, não merecendo prosperar o presente recurso.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0039751-9

**AgInt nos EDcl no
REsp 1.656.089 / SP**

Números Origem: 10065230720148260071 20160000618151

PAUTA: 12/09/2017

JULGADO: 12/09/2017

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCIA REGINA TURINI
ADVOGADO : PAULO AFONSO DE MARNO LEITE E OUTRO(S) - SP036246
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL JACARANDA
ADVOGADO : MARILIA BINATTO DE BARROS E OUTRO(S) - SP321486

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARCIA REGINA TURINI
ADVOGADO : PAULO AFONSO DE MARNO LEITE E OUTRO(S) - SP036246
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL JACARANDA
ADVOGADO : MARILIA BINATTO DE BARROS E OUTRO(S) - SP321486

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 Sr. Ministro Relator.

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