



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 784.940 - MG (2004/0072071-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
R.P/ACÓRDÃO : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER
ADVOGADO : LUCIANA FIGUEIREDO MOREIRA
RECORRIDO : AEL ATIVIDADE EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO : NEUSA UBALDO DA SILVEIRA RODRIGUES E OUTRO

EMENTA

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 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi, dando provimento ao recurso especial, divergindo do Relator, e os votos da Ministra Maria Isabel Gallotti, do Ministro Antonio Carlos Ferreira e do Ministro Luis Felipe Salomão, acompanhando a divergência, por maioria, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto divergente do Ministro Marco Buzzi. Vencido o Relator.

Votaram com o Sr. Ministro Marco Buzzi os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luis Felipe Salomão.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 20 de março de 2014 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2004/0072071-4 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 784.940 / MG

Números Origem: 200301028160 3682239

PAUTA: 04/02/2014

JULGADO: 04/02/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER
ADVOGADO : LUCIANA FIGUEIREDO MOREIRA
RECORRIDO : AEL ATIVIDADE EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO : NEUSA UBALDO DA SILVEIRA RODRIGUES E OUTRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

CERTIDÃO

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

O presente feito foi retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 784.940 - MG (2004/0072071-4)

VOTO VENCIDO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Conforme relatado, a recorrida, AEL - ATIVIDADE EMPRESARIAL LTDA., ajuizou ação anulatória contra o recorrente CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER, com o objetivo de anular e modificar a cláusula 40 da convenção condominial, que obriga sua participação no rateio de todas as despesas condominiais, apesar de a loja da promovente, situada no pavimento térreo, ser independente dos serviços custeados pelas cotas mensais cobradas pelo condomínio recorrente. Reconhece que deve participar apenas do rateio daquelas despesas que beneficiam e são do interesse de todos os condôminos, sem exceção, tais como seguro contra incêndio, pintura da fachada e outras de preservação da estrutura integral do edifício.

Julgada procedente a ação, nas instâncias ordinárias, o promovido apresenta recurso especial, apontando violação aos arts.: a) 178, § 9º, V, do Código Civil de 1916, quanto à ocorrência da prescrição do direito de ação; e b) 12 da Lei 4.591/64, ao ter o v. aresto recorrido negado validade do sistema de rateio de despesas por cotas, estipulado na Convenção do condomínio.

Ao afastar a alegação do condomínio réu de ocorrência de prescrição da ação, o eg. Tribunal de origem assim se manifestou:

"Na verdade, a lei deixou de estipular prazos decadenciais ou de prescrição das ações relativas aos condomínios. Assim é que hei de me orientar pela doutrina de J. Nascimento Franco, que em sua obra "Condomínio", ed. RT, 3a. edição, p. 293/294, nos ensina:

'Entre nós, a jurisprudência é escassa, mas podem ser considerados os seguintes prazos prescricionais: I) de 4 (quatro) anos (art. 178, §9º, V, a e b, do CC) para anulação das deliberações assembleares e outras tomadas sob coação, ou por erro, dolo, simulação ou fraude; II) de 10 (dez) anos para ações fundadas em direito, tais como remoção de placa publicitária chumbada na parede externa do edifício; III) de 20 (vinte) anos (art. 177 do CC) para:

(...)

c) contados da data do registro da instituição e Convenção para anulação de cláusulas que privilegiem alguns condôminos em detrimento de outros, prazo contado da data do registro da instituição e Convenção;(.).'

Portanto, como no caso em exame não se objetiva anular deliberações assembleares tomadas sob coação, erro, dolo, simulação ou fraude, aplica-se a prescrição de 20 (vinte) anos prevista no art. 177, do CC, não havendo, pois, que se falar que ocorreu a prescrição



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

para o ajuizamento da presente ação" (fls. 149/150)

Dispunha o art. 178, § 9º, V, do Código Civil de 1916, tido pelo recorrente como malferido pelo v. aresto recorrido:

"Art. 178. Prescreve:

.....
§ 9º Em quatro anos:

.....
V. A ação de anular ou rescindir os contratos, para a qual se não tenha estabelecido menor prazo; contado este:

- a) no caso de coação, do dia em que ela cessar;*
- b) no de erro, dolo, simulação ou fraude, do dia em que se realizar o ato ou o contrato;*
- c) quanto aos atos dos incapazes, do dia em que cessar a incapacidade."*

Constata-se, portanto, tal como explicitado no v. aresto recorrido, acima transcrito, que o prazo prescricional do art. 178, § 9º, V, do Código Civil de 1916, era aplicável apenas em caso de anulação ou rescisão de contrato quando ocorrente coação, erro, dolo, simulação ou fraude, ou seja, vícios de vontade.

Colhe-se, a propósito, o seguinte entendimento, em lição doutrinária de **J. M. de Carvalho Santos**:

"Parece-nos certo, pois, que o disposto no art. 178, § 9º, n. V, só se aplica aos casos em que houve um vício de consentimento, pressupondo, portanto, que tenha havido o consentimento, nunca se podendo aplicar aos casos em que houve absoluta ausência de consentimento, até mesmo porque o ato seria nulo e ainda por isso não se aplica o texto supra." (in Código Civil Brasileiro Interpretado, vol 3, 13ª edição, 1989, pág. 500).

No caso dos autos, o pedido de anulação de cláusula de convenção do condomínio não se baseia em nenhum dos vícios acima elencados, mas sim em alegada situação de privilégio dos condôminos proprietários de salas e vagas de garagem em detrimento do único condômino proprietário de loja térrea do edifício.

A doutrina de **J. Nascimento Franco**, apresentada no d. voto condutor do v. aresto local, é precisa no trato da questão, e foi fundamento também para os ensinamentos de **José Fernando Lutz Coelho** em obra que, não obstante referir-se à aplicação da regra prescricional na vigência do Código Civil de 2002, trata dos princípios norteadores em casos semelhantes:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"O Código Civil não trata da matéria especificamente no que pertine ao condomínio edilício, nem mesmo deixa a critério da convenção a fixação de prazos para a cobrança de taxas ou contribuições condominiais, *anulação de decisões ou procedimentos decorrentes de assembléia ordinária ou extraordinária.*

(...)

Entendemos que a *prescrição no condomínio edilício, diante da ausência de regra específica, é a estampada na norma do art. 205 do Código Civil, em prazo de 10 anos, ou seja, a 'prescrição ocorre em 10 (dez) anos quando a lei não lhe haja fixado prazo menor', o que se aplicava com o Código Civil/1916, com os prazos de 10 e 20 anos, inseridos no art. 177.*

(in Condomínio Edilício, Ed. Livraria do Advogado, 2006, págs. 37/38).

Como a presente ação caracteriza-se como ação pessoal, pois fundada em direito predominantemente obrigacional, o prazo prescricional aplicável é o de vinte anos, nos moldes do que dispunham os arts. 177 e 179 do Código Civil de 1916, *verbis*:

"Art. 177. As ações pessoais prescrevem, ordinariamente, em vinte anos, as reais em dez, entre presentes e entre ausentes, em quinze, contados da data em que poderiam ter sido propostas.

Art. 179. Os casos de prescrição não previstos neste Código serão regulados, quanto ao prazo, pelo art. 177."

A ação anulatória foi ajuizada nove anos após o registro da Convenção do Condomínio no registro imobiliário, não havendo, portanto, que se falar em ocorrência da prescrição.

Quanto ao mérito, as razões recursais aduzem ofensa ao art. 12 da Lei 4.591/64 sob o entendimento de que o v. aresto recorrido teria negado validade ao sistema de rateio de despesas por cotas, estipulado na Convenção do condomínio. Dispõe a mencionada norma o seguinte:

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

§ 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 assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Como se verifica na regra transcrita, "*cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo (...) a quota-parte que lhe couber em rateio*". Por "*quota-parte que lhe couber em rateio*", deve-se entender aquela relacionada com despesas das quais o condômino, considerado em conjunto com os demais, deva participar por receber algum benefício em relação ao gasto, salvo disposição em contrário.

O pedido da inicial da presente ação, acolhido pelas instâncias ordinárias, é de que se anule e modifique, por abusiva, a cláusula 40 da Convenção do Condomínio, para cessar a obrigatoriedade de a autora participar do rateio das despesas comuns de custeio do edifício, realizadas no interesse dos demais condôminos proprietários de salas e garagens, as quais não têm utilidade para a recorrida, dada sua situação diferenciada em relação aos demais condôminos.

Em outras palavras, não está a recorrida questionando tema referente à quota-parte que lhe cabe no rateio de despesas de interesse geral do condomínio, como aquelas que exemplifica na inicial da ação, nem se insurge a co-proprietária quanto à proporcionalidade com que continuará a participar dessas despesas, que, no presente caso, corresponde à fração ideal do terreno (quatro cotas normais). O que objetiva é isentar-se da participação em despesas que são de interesse dos demais condôminos e de nenhuma utilidade para a unidade imobiliária pertencente à promovente.

Vale ressaltar, na esteira dos ensinamentos de **Caio Mário da Silva Pereira**, que, "*como a Convenção, uma vez aprovada, adquire força obrigatória ex vi do citado art. 9º, § 2º, da Lei 4.591/64, cabe ao interessado anular o preceito infringente do direito positivo e, infirmando-o por sentença, obter a sua condenação.*" (in *Condomínio e Incorporações*, 10ª edição, Ed. Forense, pág. 135).

Acrescente-se que, de acordo com o art. 27 da Lei 4.591/64, se a Assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

A r. sentença de piso, com acerto, afirmou que a autora "*não quer eximir-se do*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pagamento de obras possíveis à conservação da estrutura do prédio, ou de outras despesas que forem de interesse de manutenção e conservação do prédio na sua estrutura, mas do que é que está imposto pela cláusula 40, de contribuição mensal relativa a gastos com o custeio do edifício", pois estas a autora "já as tem isoladamente, já que suas dependências não dependem e nem têm ligação com o prédio" (fl. 107).

Confirmando esta decisão singular, o v. aresto recorrido, através da análise da situação fática dos autos, afirmou, *verbis*:

"Conforme se verifica nos autos, a autora, ora apelada, é proprietária da loja localizada no pavimento térreo do Edifício Acrópolis Center, a qual é totalmente independente do condomínio, não se utilizando das partes comuns do prédio, nem usufruindo dos serviços que são pagos pelas taxas condominiais.

Desta forma, entendo que foi acertada a decisão do M.M. Juiz de primeiro grau que julgou procedente o pedido inicial para anular a cláusula 40 da convenção do condomínio do referido edifício e, consequentemente, eximir a autora do dever de pagar as despesas referentes ao custeio do referido edifício." (fl. 140)

A orientação adotada pelo v. aresto recorrido encontra eco na doutrina pátria, conforme exemplificado no corpo do voto condutor, às fls. 151/152, ao citar lição de **J. Nascimento Franco e Niske Gondo** (Condomínios em Edifícios, ed. RT), podendo ser acrescentada a seguinte passagem da já mencionada obra de **José Fernando Lutz Coelho**:

*"O pedido mais utilizado nas ações que objetivam a alteração de participação do rateio de despesas são as que pertinem a excluir ou eximir o condômino requerente das despesas do condomínio que não tenham participação ou utilização, tais como; todas as despesas referentes às áreas de uso comum, especialmente as despesas ordinárias enumeradas em laudo técnico, pois em decorrência da localização isolada e autônoma da unidade imobiliária, não tem qualquer utilização ou benefício, exemplo típico são as despesas de conservação de elevadores, que em inúmeras situações, são de uso exclusivo dos apartamentos que integram o edifício, **mas que em nada se corresponde à loja, localizada no térreo, com acesso próprio e isolado do prédio.***

Portanto, devidamente demonstrado por laudo técnico e prova testemunhal, se for o caso, as despesas como as de conservação, manutenção, instalação de equipamentos e utensílios que beneficiem apenas os condôminos da área residencial, não aproveitando ao requerente de unidade autônoma, devem ser excluídas do rateio, impedindo que sejam inseridas na cobrança."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(in Condomínio Edifício, ed. Livraria do Advogado, 2006, pág. 145).

Destaquem-se, ainda, os valiosos ensinamentos de **Caio Mário da Silva Pereira**:

"À grande quantidade de questões surgidas a respeito das despesas condominiais por proprietário de unidade em andar térreo, os tribunais têm decidido que deve ele ser isentado das despesas que não são de seu interesse, mas deve concorrer nas que se referem a serviços prestados, como seguro, remuneração do administrador e as de impostos e taxas." (in Condomínio e Incorporações, 10ª edição, ed. Forense, pág. 194).

Ademais, a orientação também está em harmonia com a jurisprudência deste Tribunal, conforme atestam os seguintes julgados:

"Condomínio. Loja térrea. Despesas.

Do rateio das despesas de condomínio não se pode resultar deva arcar o condômino com aquelas que se refiram a serviços ou utilidades que, em virtude da própria configuração do edifício, não têm, para ele, qualquer préstimo."

(REsp 164.672/PR, Rel. **Ministro EDUARDO RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/11/1999, DJ de 7/2/2000, p. 154)

"CIVIL - UNIDADE CONDOMINIAL NÃO SUJEITA AS TAXAS GERAIS.

I - A jurisprudência e a doutrina firmam entendimento no sentido de que unidade condominial com acesso direto à via pública não está sujeita as taxas gerais atinentes aos demais apartamentos, salvo se a convenção dispõe em contrário.

II - Recurso conhecido e provido."

(REsp 61.141/GO, Rel. **Ministro WALDEMAR ZVEITER**, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/5/1996, DJ de 4/11/1996, p. 42.470)

É correta, portanto, a solução encontrada pelo v. aresto recorrido, ao modificar a interpretação a ser dada à cláusula 40 da Convenção de Condomínio, ajustando-a ao razoável, evitando uma interpretação literal, que leva à injustiça, por privilegiar os demais condôminos em detrimento da promovente-recorrida, sem perder de vista que, no condomínio em edifícios, é necessária a conjugação de esforços e a participação de todos nas despesas de interesse e utilidade geral.

É importante ressaltar que, para a solução de hipóteses como a presente, não se pode levar em conta a situação pessoal do condômino, considerado nos seus hábitos, nos seus



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

costumes particulares, na sua subjetividade, mas, ao contrário, o foco deve ser na unidade por ele ocupada e suas características em relação às demais unidades imobiliárias do condomínio edilício.

É o imóvel, com suas características particulares, por ser situado no térreo, que, ao ser comparado com as salas ou apartamentos-tipo, situados nos pavimentos superiores, no contexto do condomínio edilício, definirá o tratamento a ser conferido ao condômino.

No caso dos autos, o edifício possui diversas unidades e, uma delas, a da ora autora, é diferente de todas as demais, por suas características físicas e por sua localização, justificando-se alguma distinção de tratamento, contrapondo-se às salas situadas nos pavimentos superiores que, equivalendo-se, contribuem com o rateio de forma igualitária.

Ou seja, a distinção que deve ser levada em conta para a efetiva justiça da decisão diz respeito não ao condômino (comportamentos, costumes, hábitos, interesses subjetivos), mas, sim, às características do imóvel a ele pertencente, objetivamente consideradas em relação aos demais.

Portanto, como decidiram as instâncias ordinárias, levando-se em consideração a situação peculiar dos autos, em que a autora possui imóvel no térreo do edifício, com entrada independente, não se utilizando dos serviços de portaria, de escadas, elevadores e outras partes do edifício que levam às salas dos pavimentos superiores, é necessário que se faça uma criteriosa separação entre as despesas realizadas pelo condomínio, em benefício de todos, mas que não têm utilidade ou proveito para a autora, daquelas despesas de custeio que a beneficiam de alguma forma, das quais deve participar. Com isso, encontra-se um equilíbrio que possibilita o atendimento do pedido autoral de forma justa.

Por todo o exposto, não tendo ocorrido violação aos apontados dispositivos legais, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 784.940 - MG (2004/0072071-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER
ADVOGADO : LUCIANA FIGUEIREDO MOREIRA
RECORRIDO : AEL ATIVIDADE EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO : NEUSA UBALDO DA SILVEIRA RODRIGUES E OUTRO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: AEL - ATIVIDADE EMPRESARIAL LTDA ajuizou ação anulatória contra o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER, com o objetivo de anular e modificar a cláusula 40 da convenção condominial, que trata da participação dos condôminos no rateio das despesas mensais de custeio do edifício.

Consta da inicial ser a autora proprietária da única loja situada no pavimento térreo do edifício do condomínio réu, destinado exclusivamente a uso comercial, com saída totalmente independente, de frente para a rua, contribuindo, entretanto, mensalmente com quatro cotas para as despesas do condomínio, por força da mencionada cláusula 40. Alega dispor de meios próprios, independentes dos que servem ao condomínio, para suprir suas necessidades, pelo que não se utiliza das partes comuns do prédio, nem usufrui da maioria dos serviços que são custeados pelas cotas condominiais (p.ex.: manutenção de escadas, elevadores e corredores, iluminação, limpeza, água, energia elétrica e outros).

Alega a autora haver solicitado, por diversas vezes, apreciação, em assembléia, da questão relativa à isenção ou redução do valor de sua cota, o que restou infrutífero, levando-a "*a pleitear judicialmente a modificação da convenção para anular a cláusula 40 que obriga a loja a contribuir com quatro cotas para as despesas mensais, tudo por ser a referida cláusula, diante das circunstâncias, abusiva em relação a autora, que é obrigada a pagar por despesas e serviços que em nada lhe beneficia*" (fl. 08).

Alega, ainda, que, apesar de estar obrigada a contribuir com quatro cotas para as despesas do condomínio, não tem direito, de acordo com o art. 18 da Convenção, de questionar ou exigir do síndico justificção das despesas ou de decisões sobre assuntos relacionados com as partes comuns do edifício, porque não tem direito a voto.

A r. sentença, afastando preliminar de prescrição, julgou procedente o pedido "*para fazer cessar, relativamente ao Autor, frente a quem fica anulada a cláusula 40 da convenção*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de condomínio, a cobrança relativa ao rateio das despesas de custeio do edifício, somente nesta hipótese", ficando "condenado o Réu a restituir ao Autor os valores respectivos cobrados a partir do ajuizamento da ação" (fls. 103/108).

Inconformado, o Condomínio réu interpôs apelação, à qual o eg. Tribunal de Alçada de Minas Gerais negou provimento, em aresto assim ementado:

"CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA - LOJA TÉRREA - INDEPENDÊNCIA - DESPESAS GERAIS.

Nas construções de edifícios de dois pavimentos contendo lojas no andar térreo e apartamentos na parte superior, a lojas térreas com acesso à via pública não estão sujeitas às despesas gerais relacionadas com o uso dos apartamentos." (fl. 145)

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados (fls. 161/163).

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER interpôs, então, o presente recurso especial, com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, sustentando, preliminarmente, violação ao art. 178, § 9º, V, do Código Civil de 1916, quanto à questão da ocorrência da prescrição do direito de ação. Para tanto, alega, *verbis*:

"No caso, não há como prevalecer, data venia, em detrimento da aplicação desta norma, o entendimento do acórdão recorrido de que o art. 178, § 9º, V, a e b do Código Civil, em questão, só se aplicaria 'para anulação das deliberações assembleares e outras tomadas sob coação, ou por erro, dolo, simulação ou fraude'

Isso porque, em verdade, todas as hipóteses das letras a a c , do inciso V, em referência, correspondem a fatos que marcam o início da contagem do prazo prescricional, sendo genérica, no entanto, a disposição do mesmo inciso V, caput, abrangendo, sem qualquer restrição, toda 'ação de anular ou rescindir os contratos', como é o presente caso.

Nesse ponto, atente-se que a inicial da ação anulatória foi proposta em maio de 2000, 9 (nove) anos após a elaboração e registro da convenção de condomínio impugnada, que se deu em abril/1991, como se pode ver de sua cópia às fls. 65 a 76, daí a certeza da ocorrência da prescrição do direito de ação." (fl. 170)

No mérito, aduz ofensa ao art. 12 da Lei 4.591/64 ao ter o v. aresto recorrido negado validade do sistema de rateio de despesas por cotas, estipulado na Convenção do condomínio.

Apresentadas contrarrazões (fls. 176/183), o recurso foi inadmitido (fls. 185/186), tendo chegado a esta Corte em razão de provimento de agravo de instrumento (fl. 189).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2004/0072071-4 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 784.940 / MG

Números Origem: 200301028160 3682239

PAUTA: 25/02/2014

JULGADO: 25/02/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER
ADVOGADO : LUCIANA FIGUEIREDO MOREIRA
RECORRIDO : AEL ATIVIDADE EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO : NEUSA UBALDO DA SILVEIRA RODRIGUES E OUTRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

CERTIDÃO

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

Após o voto do Sr. Ministro Relator negando provimento ao recurso especial, PEDIU VISTA antecipada dos autos o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Aguardam os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luis Felipe Salomão.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 784.940 - MG (2004/0072071-4)

RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER
ADVOGADO : LUCIANA FIGUEIREDO MOREIRA
RECORRIDO : AEL ATIVIDADE EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO : NEUSA UBALDO DA SILVEIRA RODRIGUES E OUTRO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de recurso especial, interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, no intuito de reformar o acórdão proferido pelo egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

O apelo nobre é oriundo de ação anulatória promovida por AEL - ATIVIDADE EMPRESARIAL LTDA em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER, tendo por desiderato anular e modificar a cláusula 40 da convenção condominial, que, em suma, trata da participação dos condôminos no rateio das despesas mensais de custeio do edifício, adotando como critério a fração ideal do terreno de cada condômino.

Em sua exordial, argumentou, em síntese, encontrar-se em situação de manifesta injustiça, pois, na qualidade de proprietária de unidade condominial situada no pavimento térreo (loja comercial), com acesso próprio à via pública, participa do rateio de despesas, cujos serviços não lhe trazem qualquer utilidade. Pugna, assim, pela modificação da correspondente cláusula condominial, para isentá-la de arcar com gastos condominais que, de modo direto ou indireto, não lhe beneficiem.

Em primeira instância, a ação restou julgada procedente, *"para fazer cessar, relativamente ao Autor, frente a quem fica anulada a cláusula 40 da convenção de condomínio, a cobrança relativa ao rateio das despesas de custeio do edifício, somente nesta hipótese, devendo esse dispositivo ser averbado à margem do registro da convenção"*, condenando o réu, ainda, a restituir à demandante os valores respectivos a partir do ajuizamento da ação.

O Tribunal de origem manteve o desfecho conferido pelo juízo primevo, em acórdão assim ementado:

"CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA - LOJA TÉRREA - INDEPENDÊNCIA - DESPESAS GERAIS.

Nas construções de edifícios de dois pavimentos contendo lojas no andar térreo e apartamentos na parte superior, as lojas térreas com acesso à via pública não estão sujeitas às despesas gerais relacionadas com o uso dos apartamentos."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Daí o presente recurso especial, lastrado na alínea "a" do permissivo constitucional, em que se aponta, além de dissenso jurisprudencial, ofensa aos artigos 178, § 9º, do Código Civil de 1916; e 12 da Lei n. 4.591/64

O insurgente, em suas razões, sustenta, em síntese:

a) a prescrição da pretensão destinada a anular cláusula da convenção condominial.

b) a nulidade do sistema de rateio das despesas condominiais, a considerar que responde por despesas que não lhe beneficiam direta ou indiretamente.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 784.940 - MG (2004/0072071-4)

EMENTA

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 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

1. Sobre a alegação de fluência do prazo prescricional, previsto no artigo 178, § 9º, V, do Código Civil de 1916, razão não assiste ao recorrente.

Conforme bem ponderado pelo relator, Ministro Raul Araújo, a presente demanda não tem por desiderato anular cláusula contratual fundada em vício do consentimento (erro, dolo, coação, simulação ou fraude), caso em que haveria incidência do prazo prescricional de quatro anos, previsto no dispositivo legal reputado violado. Na verdade, a causa de pedir lastra-se na alegação de situação de manifesto privilégio dos condôminos proprietários de salas e vagas de garagem em detrimento do titular da unidade (loja comercial) situada no pavimento térreo do edifício.

Em se tratando, pois, 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.

Pela pertinência, transcreve-se o teor dos referidos dispositivos legais:

"Art. 177. As ações pessoais prescrevem, ordinariamente, em vinte anos, as reais em dez, entre presentes e entre ausentes, em quinze, contados da data em que poderiam ter sido propostas.

[...]

Art. 179. Os casos de prescrição não previstos neste Código serão regulados, quanto ao prazo, pelo art. 177."

Como bem pontuado, a ação anulatória subjacente restou ajuizada após nove anos do registro imobiliário da convenção condominial, dentro, portanto, do lapso vintenário.

Assim, revela-se insubsistente a alegada fluência do prazo prescricional.

2. No mérito, a insurgência recursal comporta acolhimento.

A questão submetida à análise desta Corte consiste em saber se ao condômino, proprietário de loja térrea (correspondente a quatro unidades), é dada a possibilidade de modificar, por meio de ação anulatória, cláusula da convenção condominial que determina o rateio das despesas condominiais em conformidade com a fração ideal do terreno de cada condômino, ao argumento de que sua unidade não se beneficia de todos os serviços prestados pelo condomínio.

De início, sobreleva deixar assente que 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.

Pela pertinência ao deslinde da controvérsia, transcreve-se o referido regramento legal:

"Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber no rateio.

§ 1º **Salvo disposição em contrário na convenção**, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade."

Atribui-se, assim, à convenção condominial a estipulação do critério a ser adotado para o rateio das despesas do condomínio. No silêncio ou na inexistência de disposição em contrário, a lei define, objetivamente, como parâmetro, a fração ideal do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

terreno de cada unidade. Ressai evidenciada a relevância da convenção condominial para tal desiderato (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.

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.

Nesse sentido, aliás, manifesta-se especializada doutrina:

"[...] Para Carlos Alberto da Mota Pinto, 'a autonomia da vontade ou antonomia privada consiste no poder reconhecido aos particulares de auto-regulamentação de seus interesses, de autogoverno de sua esfera jurídica. Significa tal princípio que os particulares podem, no domínio da sua convivência com os outros sujeitos jurídico-privados, estabelecer a ordenação das respectivas relações jurídicas'. **No domínio da propriedade horizontal, porém, restrita é a liberdade dos particulares, porque o legislador, atento à importância sócio-econômica do instituto, cuidou de submetê-lo a rígida disciplina, para atender aos princípios da ordem pública**". Nesse sentido, observa José Roberto Neves Amorim: **'Daí podemos dizer que a convenção condominial é o conjunto de normas, criadas e impostas pelos próprios condôminos, regulamentadoras do comportamento e da conduta das pessoas que vivem numa comunidade determinada ou nela estejam, ainda que temporariamente, sujeitando-se às sanções em caso de violação, mas sempre de acordo com as leis emanadas do poder público**.'" (Lopes, José Batista, Condomínio, 9ª Edição revista, atualizada e ampliada, Editora Revista dos Tribunais, 2006, São Paulo, p. 86-87)

Nesse jaez, a força cogente da convenção condominial encontra-se lastrada, não apenas no fato de esta refletir a vontade dos particulares que integram o correlato condomínio, mas, principalmente, porque a lei assim a reconhece.

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.**

Nessa linha de exegese, em comentário aos deveres dos condôminos,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

manifesta-se a doutrina do renomado civilista, Caio Mário da Silva Pereira:

"Cada proprietário de apartamento só está obrigado, em princípio, a concorrer, na proporção de sua parte, nas despesas do edifício que estejam discriminadamente aprovadas em assembléia geral. [...] E não há solidariedade entre os condôminos. Daí os fornecimentos feitos ao edifício só poderem ser cobrados à sua administração, respondendo cada condômino pela quota-parte que lhe tocar na composição da despesa comum.

Cumpre, entretanto, observar que não se podem atribuir os ônus de tais despesas a comunheiros que nada têm, direta ou indiretamente, com serviços que nenhuma utilidade lhes prestam. Está neste caso o proprietário de loja no rés-do-chão, e com saída livre, quanto às despesas de manutenção de elevadores. Está nesse caso aquele que é proprietário de apartamento sem direito à garagem, quanto às despesas com esta. E, assim em diante, em outras hipóteses análogas. Mas é evidente que prevalece, e obriga, a disposição em contrário, inserta na convenção do condomínio. Está, ainda, o condômino, mesmo nesses casos, sujeito às despesas necessárias à conservação e segurança do edifício. (Condomínio e Incorporações. 10ª edição. Editora Forense. p. 143-144)

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.

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.

Sobre a hipótese versada nos autos (loja térrea que, segundo alegado, possui acesso próprio à via pública, não se beneficiando de serviços postos à disposição de outros condôminos situados em pavimentos superiores), esta Corte de Justiça já teve oportunidade de se manifestar. De modo praticamente uníssono, este Superior Tribunal de Justiça tem perfilhado o posicionamento de que a loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, **salvo disposição condominial em contrário.**

É o que se denota dos precedentes, em ordem cronológica dispostos:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

“CIVIL – UNIDADE CONDOMINIAL NÃO SUJEITA ÀS TAXAS GERAIS.

I – A jurisprudência e a doutrina firma entendimento no sentido de que a unidade condominial com acesso direto à via pública não está sujeita às taxas gerais atinentes aos demais apartamentos , **salvo se a convenção** dispõe em contrário.

II – Recurso conhecido e provido. (Resp 61.141/GO, Rel. Min. **WALDEMAR ZVEITER** , DJ de 04/11/96) – grifos deste subscritor

“CIVIL. CONDOMÍNIO. **CONVENÇÃO APROVADA E NÃO REGISTRADA. OBRIGATORIEDADE PARA OS CONDÔMINOS. PRECEDENTES. LOJA AUTÔNOMA. DESPESAS COMUNS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO, CONFORME ART. 12, § 1º, LEI 4.591/64. VALIDADE. RECURSO NÃO CONHECIDO.**

I – **A convenção de condomínio aprovada e não registrada tem validade para regular as relações entre as partes, não podendo o condômino, por esse fundamento, recusar-se ao seu cumprimento.**

II – **É livre a estipulação do critério de rateio das despesas comuns, pela convenção de condomínio, nos termos do art. 12 da Lei 4.591/64.**

III – A verificação da aprovação ou não da convenção pelo mínimo de dois terços dos condôminos implica em reexame de provas, vedado a esta instância, nos termos do enunciado nº 7 da súmula/STJ.

IV – A simples transcrição de ementas não é suficiente para a caracterização da divergência jurisprudencial.” (Resp 128.418/RJ, Rel. Min. **SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA** , DJ de 13/09/99) - grifos deste subscritor

“CONDOMÍNIO. **ESTABELECIMENTO COMERCIAL COM ACESSO INDEPENDENTE. RATEIO NAS DESPESAS. IMPUGNAÇÃO NÃO ACOLHIDA. MATÉRIA DE FATO E PREVISÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RECURSO ESPECIAL INADMISSÍVEL.**

- Alegação do recorrente de que não lhe compete participar do rateio de despesas correspondentes a serviços que não lhe proporcionam qualquer utilidade. Matéria de fato a exigir o reexame de matéria probatória. Incidência da súmula nº 07-STJ. **Convenção de Condomínio, ademais, não prevê qualquer isenção de pagamento**

- Inexistência de afronta à lei (art. 12, § 1º, da Lei nº 4.591, de 1964) e dissídio pretoriano não configurado. Recurso especial não conhecido.” (Resp 308.956/PB, Rel. Min. **BARROS MONTEIRO** , DJ de 24/09/01)

PROCESSUAL CIVIL - CONDOMÍNIO - LOJA COM ACESSO INDEPENDENTE - COTAS CONDOMINIAIS - CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO - CONFORMIDADE COM A LEI 4.591/64 - VALIDADE.

1. **A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a unidade condominial com acesso direto à via pública não está sujeita às taxas gerais atinentes aos demais apartamentos, salvo se a convenção dispõe em contrário. In casu, o artigo 24 da Convenção do Condomínio do Edifício Lúcio Costa dispõe expressamente que as despesas provenientes de manutenção e**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conservação dos serviços, coisas e partes comuns, bem como as de sua administração, serão rateadas entre os condôminos na proporção de sua área ideal, em conformidade com o disposto no 12, § 1º, da Lei 4.591/64, devendo, pois, ser respeitado.

2. Recurso não conhecido. (REsp 646406/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2005, DJ 21/03/2005, p. 401)

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)

Em sentido contrário, identificou-se, apenas, um julgado, também citado pelo relator: Resp 164.672, da Relatoria do Ministro Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, DJ 07.02.2000.

De todo modo, levando-se em conta a força cogente da convenção condominal, que, no caso dos autos, não guarda, em si, qualquer arbitrariedade (mas, ao contrário, reproduz o critério objetivo proposto pela lei), a refletir, inclusive, a vontade majoritária dos condôminos, sua observância afigura-se de rigor.

3. Assim, DOU PROVIMENTO ao recurso especial, para julgar a ação improcedente, invertendo-se os ônus sucumbenciais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 784.940 - MG (2004/0072071-4)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Sr. Presidente, peço vênia ao bem lançado voto de V. Exa., mas também eu, assim como o Ministro Marco Buzzi, considero que não há ilegalidade e nem abuso nessa cláusula da convenção que repete os termos da lei.

Penso que nada impede seja convocada convenção de condomínio em que se ponha em discussão a matéria. Penso que não é evidente a abusividade dessa cláusula. Realmente, só uma assembleia de condomínio seria o foro adequado para se discutir a alteração da convenção. Isso porque, se por um lado, há algumas despesas que realmente não beneficiam a loja autora, por outro lado, pode-se cogitar de que, por exemplo, o fato de haver uma loja no térreo possa aumentar as despesas de segurança, de conservação, de seguro contra incêndio e crimes contra o patrimônio, que haveria em um prédio onde não houvesse uma loja, causando maior acesso de público a suas imediações e interior.

Penso também ser difícil de se cumprir a decisão da instância ordinária que não isentou a loja de pagar as quotas de condomínio, mas simplesmente determinou que deveriam ser abatidas aquelas despesas que a ela não interessassem.

Não se sabe que circunstâncias concretas de fato levaram a essa estipulação de condomínio, a qual, repetindo os termos da lei, determina o pagamento conforme a fração ideal do imóvel, não me parecendo, data vênia, abusiva e nem arbitrária, de modo a justificar sua invalidação na via judicial.

Por esse motivo, peço vênia para aderir à divergência iniciada pelo Ministro Marco Buzzi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 784.940 - MG (2004/0072071-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER
ADVOGADO : LUCIANA FIGUEIREDO MOREIRA
RECORRIDO : AEL ATIVIDADE EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO : NEUSA UBALDO DA SILVEIRA RODRIGUES E OUTRO

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Sr. Presidente, também peço vênias a V. Exa. para acompanhar a divergência. No entanto, submeteria ao Colegiado a consideração a respeito de apenas um ponto: os honorários do advogado. O Ministro MARCO BUZZI julgou improcedente a ação, invertendo os ônus sucumbenciais. A sentença é de setembro de 2001 e estabeleceu, a títulos de honorários advocatícios, a importância de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Atualizado, esse valor corresponderia atualmente a cerca de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Examinando aos autos eletrônicos, constado que o advogado foi bastante diligente, porque, vencido nas instâncias ordinárias não teve admitido seu recurso especial; interpôs, então, agravo de instrumento ao STJ, que foi provido para que pudesse subir o presente. Ademais, a sede da empresa e do escritório do advogado são de Belo Horizonte.

Portanto, submeto aos eminentes Ministros a proposta de ampliar o valor dos honorários advocatícios. Sugiro R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2004/0072071-4 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 784.940 / MG

Números Origem: 200301028160 3682239

PAUTA: 25/02/2014

JULGADO: 20/03/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Relator para Acórdão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACRÓPOLIS CENTER
ADVOGADO : LUCIANA FIGUEIREDO MOREIRA
RECORRIDO : AEL ATIVIDADE EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO : NEUSA UBALDO DA SILVEIRA RODRIGUES E OUTRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi, dando provimento ao recurso especial, divergindo do Relator, e os votos da Ministra Maria Isabel Gallotti, do Ministro Antonio Carlos Ferreira e do Ministro Luis Felipe Salomão, acompanhando a divergência, a Quarta Turma, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto divergente do Ministro Marco Buzzi, que lavrará o acórdão. Vencido o Relator.

Votaram com o Sr. Ministro Marco Buzzi os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luis Felipe Salomão.