



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.577.813 - SP (2016/0011782-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CARLOS FREGONESI JUNIOR
AGRAVANTE : ANGELINA CARONE BATISTA FREGONESI
ADVOGADOS : VAGNER AUGUSTO DEZUANI - SP142024
CARLOS EDUARDO SANCHEZ - SP239842
AGRAVADO : EDIFICIO BAALBECK
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE ESTEVES PEREIRA - SP186682
MARCO ANTÔNIO DE JESUS PIRES - SP215858

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO INICIAL.

INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte, é livre a estipulação do critério de rateio das despesas comuns devidamente aprovada pela convenção de condomínio, não podendo o condômino recusar-se ao seu cumprimento. Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

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, por unanimidade, **negar** provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 04 de setembro de 2018 (Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.577.813 - SP (2016/0011782-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CARLOS FREGONESI JUNIOR
AGRAVANTE : ANGELINA CARONE BATISTA FREGONESI
ADVOGADOS : VAGNER AUGUSTO DEZUANI - SP142024
CARLOS EDUARDO SANCHEZ - SP239842
AGRAVADO : EDIFICIO BAALBECK
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE ESTEVES PEREIRA - SP186682
MARCO ANTÔNIO DE JESUS PIRES - SP215858

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno, interposto por CARLOS FREGONESI JUNIOR e OUTRA, em face da decisão monocrática de fls. 386-389 (e-STJ), da lavra deste signatário, que deu provimento ao recurso especial da parte adversa para julgar improcedente o pedido inicial.

O apelo extremo, interposto por EDIFICIO BAALBECK, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

Declaratória c/c pedido de repetição do indébito. Cerceamento de defesa afastado, por ser a matéria só de direito. Condomínio. Imóvel (loja comercial) localizado no térreo que conta com acesso exclusivo à via pública, além de medidor de energia elétrica e de água de forma individualizada. Consumo a este título que não pode ser exigido dos Autores. Serviços de manutenção interna do condomínio que não podem ser exigidos dos Autores, pois não trazem nenhuma utilidade para eles. Precedente jurisprudencial. Valores pagos a maior que devem ser devolvidos acrescidos de correção monetária do desembolso, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e com juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, observado o prazo prescricional do artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil. Sucumbência de responsabilidade do Réu, que também pagará honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, corrigida. Preliminar rejeitada. Sentença reformada. Recurso dos Autores provido em parte, prejudicada a análise do recurso dos advogados do Réu.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 321-326, e-STJ).

Nas razões do especial (fls. 329-342, e-STJ), o condomínio insurgente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação do artigo 1.351 do Código Civil. Sustentou, em síntese, que "(...) a cobrança da cota condominial da LOJA dos recorridos segue os critérios estabelecidos na Convenção Condominial, independente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da mesma ter acesso à via pública, portanto, impõe a modificação do v. acórdão ora combatido, uma vez que existe a previsão legal para referida cobrança, valendo a regra da instituição do condomínio" (fl. 339, e-STJ).

Contrarrazões às fls. 353-365, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 386-389, e-STJ), deu-se provimento ao recurso especial para julgar improcedente o pedido inicial (artigo 269, I, do CPC/73), invertendo-se, por conseguinte, os ônus sucumbenciais, mantendo-se, contudo, os percentuais fixados pelas instâncias ordinárias devidamente corrigidos.

No agravo interno (fls. 393-420, e-STJ), os agravantes afirmam o não cumprimento dos requisitos de admissibilidade do apelo extremo, aduzindo a existência de fundamento inatacado e a necessidade de revolvimento de provas, de modo a atrair o óbice das Súmulas 283 do STF e 7 do STJ. Colacionam, ainda, precedentes da 3ª Turma em sentido diverso, atacando a incidência da Súmula 83 do STJ. Sustentam, por fim, a impossibilidade de rateio do custo, sob pena de enriquecimento ilícito dos demais condôminos.

Impugnação às fls. 424-433, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.577.813 - SP (2016/0011782-9)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO INICIAL.

INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte, é livre a estipulação do critério de rateio das despesas comuns devidamente aprovada pela convenção de condomínio, não podendo o condômino recusar-se ao seu cumprimento. Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

VOTO

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

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelos agravantes são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. De início, destaca-se que a Corte de origem concluiu pela irregularidade da cobrança da taxa condominial na hipótese, **a despeito do critério expressamente previsto em convenção do condomínio.**

A propósito, confira-se trecho do julgado (fls. 310-311, e-STJ):

Os autos revelam que o imóvel de propriedade dos Autores (loja comercial) encontra-se localizada no térreo do condomínio Réu, com acesso exclusivo à via pública, contando ainda, com medidor de consumo de luz e água de forma individualizada. As imagens fotográficas juntadas às fl. 3/5 indicam a completa individualização do imóvel dos Autores em relação às partes internas do condomínio. [...]

Afirme-se ainda que a regra do artigo 1.340 do Código Civil, acima indicada, é cogente e prevalece sobre disposição condominial ou decisão de assembléia, conforme bem ilustrado pelo já referido Desembargador Francisco Eduardo Loureiro. [...]

Nestes termos, a taxa condominial dos Autores deverá ser adequada aos termos dessa decisão, e a ela não poderá ser integrada a cobrança e qualquer valor a título de fornecimento de energia elétrica e água, bem assim aos serviços de manutenção e benfeitorias internas do condomínio, conforme acima já enunciado.

No particular, a orientação desta eg. Corte Superior firmou-se no sentido de que é livre a estipulação do critério de rateio das despesas comuns devidamente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aprovada pela convenção de condomínio, não podendo o condômino recusar-se ao seu cumprimento.

Destacam-se, por oportuno, os seguintes trechos do voto-vista proferido por este signatário no julgamento do REsp nº 784.940/MG, publicado no Diário de Justiça eletrônico de 16/06/2014:

Cabe, portanto, ao instrumento normativo sob comento [*convenção condominial*] 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, 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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. [...]

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 condominial, 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.

Confira-se, a propósito, a ementa do referido julgado:

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 USUFUI 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

porque esta reflete a vontade, como um todo, dos condôminos. No ponto, não se pode deixar de destacar o caráter normativo da convenção, a reger o comportamento de todos aqueles que voluntariamente integrem ou venham a compor determinado condomínio, não se restringindo às pessoas que participaram da constituição de tal agrupamento. 3.1. Por transcender à vontade daqueles instituíram o condomínio, de modo a reger os direitos, deveres e comportamentos dos integrantes de uma coletividade, a convenção condominial deve, ainda, conformar-se com a lei, impositivamente.

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

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

6. Não se tratando, pois, de vício de consentimento, a alteração da convenção condominial, em cláusula que guarda, inclusive, correspondência com a lei de regência, deve ser providenciada pelos meios ordinários, quais sejam, convocação do órgão deliberativo ou executivo e votação com observância dos quóruns definidos em lei.

7. Recurso especial provido, para julgar improcedente a ação anulatória. **(REsp 784.940/MG, Rel. Min. Raul Araújo, Rel. p Acórdão, Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/03/2014, DJe de 16/06/2014)**

E, ainda, na mesma linha de entendimento: **AgInt no AREsp 816.278/MG**, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe 18/11/2016; **AgRg no AREsp 583.848/MG**, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe 06/08/2015; **REsp 308.956/PB**, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJ de 24/09/01; **REsp 646.406/RS**, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2005, DJ 21/03/2005, p. 401; **REsp 537.116/RS**, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2005, DJ 05/12/2005; **REsp 128.418/RJ**, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 05/08/1999, DJ de 19/09/1999, p. 67.

Conforme constou da decisão agravada, o acórdão recorrido destoa da orientação jurisprudencial desta Corte Superior, pois o artigo 1.336, inciso I, do Código Civil vigente estabelece ser dever do condômino "*contribuir para as despesas do*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*condomínio, na proporção das suas frações ideais, **salvo disposição em contrário da convenção**".*

Desta forma, levando-se em conta a força cogente da convenção condominial, 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 impositiva.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0011782-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.577.813 / SP**

Número Origem: 40002547620128260100

PAUTA: 04/09/2018

JULGADO: 04/09/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EDIFICIO BAALBECK
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE ESTEVES PEREIRA - SP186682
MARCO ANTÔNIO DE JESUS PIRES - SP215858
RECORRIDO : CARLOS FREGONESI JUNIOR
RECORRIDO : ANGELINA CARONE BATISTA FREGONESI
ADVOGADOS : VAGNER AUGUSTO DEZUANI - SP142024
CARLOS EDUARDO SANCHEZ - SP239842

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CARLOS FREGONESI JUNIOR
AGRAVANTE : ANGELINA CARONE BATISTA FREGONESI
ADVOGADOS : VAGNER AUGUSTO DEZUANI - SP142024
CARLOS EDUARDO SANCHEZ - SP239842
AGRAVADO : EDIFICIO BAALBECK
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE ESTEVES PEREIRA - SP186682
MARCO ANTÔNIO DE JESUS PIRES - SP215858

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.