



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.652.595 - PR (2015/0193235-6)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
R.P/ACÓRDÃO : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE
ADVOGADOS : JOÃO LEONELHO GABARDO FILHO E OUTRO(S) - PR016948
CÉSAR AUGUSTO TERRA - PR017556
GILBERTO STINGLIN LOTH - PR034230
LEONARDO FARIA SCHENK E OUTRO(S) - RJ123888
WESLEY BATISTA DE ABREU E OUTRO(S) - DF023775
HIRAN JOSÉ DENES VIDAL E OUTRO(S) - PR029154
RECORRIDO : VINICIUS DELA JUSTINA BAIESKI
ADVOGADOS : LUZYARA DAS GRAÇAS SANTOS - PR018191
ALCIO MANOEL DE SUSAN FIGUEIREDO JÚNIOR E OUTRO(S) - PR052438

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73.** CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA COM ENTRADA INDEPENDENTE. CRITÉRIO DE RATEIO. CONTRIBUIÇÃO DO CONDÔMINO APENAS NAQUILO QUE EFETIVAMENTE FOR PARTÍCIPE NA DESPESA E NA PROPORÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. DOCTRINA. PRECEDENTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

2. *A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil (REsp nº 722.904/RS, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma, DJ 1º/7/2005).*

3. A convenção condominial deve estar em sintonia com a lei porque apesar da autonomia dos condôminos em autorregulamentar suas condutas, jamais poderão perder de vista a lei, cuja obediência se impõe pelo princípio da supremacia da ordem pública sobre as deliberações privadas.

4. A regra estabelecida no art. 1.340 do novo Código Civil atende ao princípio da equidade, evitando o enriquecimento indevido dos condôminos que se utilizam de serviços ou de partes comuns a diversos deles, em detrimento daqueles que não utilizam os referidos serviços e equipamentos comuns.

5. Na espécie, o condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participa.

6. Onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

obrigação de suportar os correspondentes dispêndios.
7. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, acompanhando o Sr. Ministro Relator, dando provimento ao recurso especial, vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por maioria, em dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro, que lavrará o acórdão.

Vencidos os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva.

Votaram com o Sr. MINISTRO MOURA RIBEIRO os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Nancy Andrighi.

Brasília, 05 de dezembro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.652.595 - PR (2015/0193235-6)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE
ADVOGADOS : JOÃO LEONELHO GABARDO FILHO E OUTRO(S) - PR016948
CÉSAR AUGUSTO TERRA - PR017556
GILBERTO STINGLIN LOTH - PR034230
LEONARDO FARIA SCHENK E OUTRO(S) - RJ123888
WESLEY BATISTA DE ABREU E OUTRO(S) - DF023775
HIRAN JOSÉ DENES VIDAL E OUTRO(S) - PR029154
RECORRIDO : VINICIUS DELA JUSTINA BAIESKI
ADVOGADO : ALCIO MANOEL DE SUSA FIGUEIREDO JÚNIOR E OUTRO(S) - PR052438

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da CF, contra o acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, cuja ementa está assim redigida:

APELAÇÃO CÍVEL - COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS - CERCEAMENTO DE DEFESA PELO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - INOCORRÊNCIA - LOJA TÉRREA, UNIDADE AUTÔNOMA E COM ACESSO INDEPENDENTE À VIA PÚBLICA AUSÊNCIA DE PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL NO SENTIDO DE INCLUÍ-LA EXPRESSAMENTE NO RESPECTIVO RATEIO - COTAS INDEVIDAS - VERBA HONORÁRIA - MANUTENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO (MAIORIA).

1- O Juiz é o destina tá rio da prova, de modo que somente ele pode aferir a conveniência, ou não, da produção de determinada prova para a instrução do processo, bem como a suficiência, ou não, dos elementos probatórios constantes nos autos para dirimir os pontos controvertidos (arts. 130 e 131, do CPC).

In casu, à vista da prova documental produzida nos autos, o MM. Juiz Singular concluiu pela improcedência da pretensão de cobrança de cotas condominiais, o que demonstra que a prova que o autor pretendia produzir seria desinfluyente para o convencimento do Magistrado, o qual, diante disso, agiu acertadamente em julgar antecipadamente a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

lide, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil.

2 - Considerando que inexistente, na Convenção Condominial, previsão no sentido de incluir, expressamente, no rateio, as lojas que constituem unidades autônomas, e possuem acesso independente à via pública, não há suporte para compeli-la ao pagamento das cotas condominiais.

3 - Se o feito tramita desde 2.010; se foi dado à causa valor expressivo; e se a contestação foi instruída com diversos documentos, inclusive fotográficos, tendo o ilustre procurador tomado a cautela de formular quesitos, obedecendo fielmente o rito sumário, o que demonstra a diligência com que se houve na condução do mandato, razoável a manutenção da verba honorária fixada, porque respeitados os requisitos das alíneas "a", "b" e "c", do § 3º, do artigo 20, aplicável in casu, por força de § 4º.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, sustentou a violação aos artigos 131, 458, inciso II, e 535 do CPC/73; 3º, 12, §1º, e 13 da Lei 4.591/64; e 1.336, inciso I, do CC. Disse, inicialmente, da negativa de prestação jurisdicional decorrente da omissão acerca dos dispositivos indicados como fundamento para o acolhimento dos pedidos, especialmente, porque fazem concluir pela legitimidade da cobrança das taxas condominiais também das lojas comerciais situadas no térreo, já que são condôminos.

Aduziu, ainda, que a convenção e a lei estabelecem o rateio entre os condôminos, na proporção de sua fração ideal, das despesas do condomínio, não havendo exigir-se que especifique a obrigação em relação às lojas comerciais, senão que as expressamente isente, assim o querendo, o que não ocorre nos autos.

Destacou que é impossível a contratação de seguro para o condomínio sem que as lojas estejam incluídas, e que usufruem das despesas com a conservação, funcionamento, estacionamento, ar-condicionado, limpeza e segurança do prédio, revelando-se até mesmo irrazoável a interpretação da lei que as isente do rateio das taxas. Dizendo do dissídio jurisprudencial em relação ao acórdão que julgou o REsp 537.116/RS, pediu o provimento do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recurso.

Houve contrarrazões, aduzindo-se que a convenção não possui previsão de cobrança de taxa das lojas, que são imóveis independentes do condomínio, com acesso único pela via pública, razão por que não têm de contribuir com o pagamento de água, luz, portaria, interfones e elevadores, pois deles não usufruem. Referiu que nunca foram cobrados, mas que, com a alteração de propriedade do imóvel, que agora é um hotel, viram-se demandados pelo pagamento de taxas vencidas de 2002 a 2010. Asseverou a incidência dos enunciados 5 e 7/STJ e, no mérito, a ausência de afronta aos dispositivos indicados.

O recurso não foi admitido na origem.

A parte autora interpôs agravo em recurso especial, em que sustentou a plena possibilidade de conhecimento do apelo excepcional.

Inicialmente, conheci do agravo para, desde logo, negar provimento ao especial e, após, em sede de juízo de retratação, dei-lhe provimento, determinando a sua reautuação para um exame mais acurado da controvérsia.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.652.595 - PR (2015/0193235-6)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, o Condomínio Golden Foz Suíte Hotel ajuizou ação de cobrança de taxas condominiais vencidas no período de 2002 a 2010 do ora demandado, proprietário da loja comercial nº 3, integrante do referido condomínio e que, assim, se utilizaria de serviços prestados pelo ente formal coletivo, notadamente ar-condicionado, vagas na garagem, limpeza, segurança, seguro.

A sentença e o acórdão, este por maioria, em dupla conformidade, julgaram improcedente o pedido de cobrança, centrando seus fundamentos, em suma, nos seguintes aspectos:

a) necessidade de expressa previsão na convenção do condomínio sobre a possibilidade de cobrança das despesas condominiais das salas comerciais;

b) constituírem-se unidades autônomas e independentes, que não se utilizam da área comum e das benfeitorias do condomínio, possuindo entrada independente;

c) imprestabilidade da menção em assembléia realizada em 2009 da eventual cobrança de taxas diferenciadas das salas comerciais, isso em face da ausência de previsão convencional.

Feitos estes registros, analiso, uma a uma, as questões suscitadas no recurso especial, iniciando pela alegação de negativa de prestação jurisdicional.

Limitou-se a parte recorrente a afirmar a ocorrência de omissão em relação aos dispositivos por ela indicados como fundamento para a procedência do pedido de cobrança, sem, todavia, indicar, devidamente, omissão sobre



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

questão fático ou jurídica relevante que exigisse, considerando os fundamentos utilizados no acórdão recorrido, expresso enfrentamento pela Corte de origem.

Não conheço, pois, da alegação de afronta aos arts. 131, 458 e 535 do CPC.

Remanesce a alegação de violação aos arts. 3º, 12, §1º, e 13 da Lei 4.591/64; e 1.336, inciso I, do CC, além de dissídio jurisprudencial.

Trago à lembrança o teor das referidas normas:

Lei 4.591:

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO).

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.

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo tôdas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Código Civil:

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;

Pelo que se depreende das normas transcritas, a premissa legal da qual partira o legislador pátrio, seja na lei a disciplinar o condomínio edilício, seja no Código Civil, fora a de que, em sendo a unidade autônoma integrante do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condomínio composto por parte unidades de uso exclusivo e comum - ou seja, em sendo considerado o proprietário das unidades autônomas condômino em relação às partes comuns - deverá responder pelas despesas condominiais na proporção de sua fração ideal, observando-se, no entanto - porque direito inexoravelmente disponível -, os ditames da convenção condominial, seja em relação aos obrigados ao pagamento das cotas condominiais, seja em relação ao critério de apuração da taxa condominial.

No caso concreto, a sentença e o acórdão reconheceram haver, como sói acontecer, previsão na convenção do condomínio acerca do dever de todos os condôminos ratearem as despesas condominiais, na extensão de suas frações ideais.

Aliás, o acórdão recorrido é categórico ao firmar esta premissa, transcrevendo a cláusula da convenção a sobre ela dispor:

Na ótica do suplicante, na condição de proprietário da loja em questão, o demandado está obrigado a contribuir com as despesas de condomínio, inclusive porque tem direito ao uso de vagas de garagem, invocando, para tanto, o disposto na cláusula 5ª, "b" e "p" e cláusula 38ª, da Convenção de Condomínio, assim redigidas (fls. 17/29):

CLÁUSULA QUINTA

São deveres de cada condômino, ocupantes, suas famílias e empregados:

(...)

b) contribuir na proporção das respectivas frações ideais, para as despesas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do prédio, inclusive para o seguro deste, aprovadas em assembleia, observada a disciplina prevista nesta;

p) contribuir para as despesas comuns do edifício, na proporção das respectivas frações, efetuando o pagamento nas ocasiões oportunas;

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA

Cada condômino concorrerá para todas as despesas do condomínio inclusive as dos serviços obrigatórios ou básicos, mencionadas na introdução ao capítulo III, desta convenção de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês a que correspondem, concorrendo, também, as quotas que lhes couberem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

no rateio das despesas extraordinárias, pagando-as após o recebimento do aviso da administradora, feito por carta ou sob protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do síndico, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos;

A par desta constatação, o aresto recorrido inverteu a premissa legalmente estabelecida, segundo a qual os condôminos, porque cotitulares de bem indivisível e, assim, condominiado por todos, devem, em regra, responder pelas despesas de manutenção do condomínio no que concerne à manutenção das áreas comuns.

Esta inversão pode ser bem identificada na seguinte passagem do acórdão recorrido (fl. 380 e-STJ): *"De se ver, primeiramente, que inexiste, na Convenção Condominial, previsão no sentido de incluir, expressamente, no rateio, as lojas que constituem unidades autônomas, e possuem acesso independente à via pública."*

Com a vênua de eventuais pensamentos em contrário, a regra a ser observada é o dever de pagamento legalmente imputado aos coproprietários pelo tão só fato de cotitularizarem frações ideais do bem - já que, há de se presumir, é do seu interesse a prestação de serviços para o seu melhor proveito, conforto e manutenção do imóvel coletivo.

A escusa a essa obrigação há de ser vista como exceção e, assim, apenas nesta hipótese, deverá estar expressamente prevista no estatuto disciplinante da vida condominial.

Por isso mesmo, já nos idos de 2005, a Colenda 4ª Turma desta Corte, sob a relatoria do e. Min. Barros Monteiro, teve a oportunidade de reconhecer que: *"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."* (REsp 537.116/RS, Rel. Ministro



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2005, DJ 05/12/2005, p. 330)

Naquela assentada, deve-se consignar, o eminente relator fez registrar situação muito semelhante à presente, em que a convenção do condomínio, sem ressalvas - como ocorre com a convenção do condomínio demandante -, reconheceu a obrigação de todos os condôminos ratearem as despesas condominiais, desimportando, naquela hipótese, o fato de algumas das unidades não serem diretamente ligadas a serviços prestados, ou seja, as lojas comerciais.

A propósito, destaco:

Como se vê, a convenção de condomínio é clara ao enunciar que todos participarão das despesas condominiais. O julgado recorrido considerou ser prescindível disposição expressa do estatuto condominial obrigando os proprietários das lojas térreas ao pagamento dos encargos ordinários.

Já a recorrente sustenta tese oposta, com base em aresto emanado do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo segundo o qual "o condômino proprietário de loja no térreo, com acesso, serviços de água e energia elétrica independentes, não é obrigado a arcar com despesas condominiais ordinárias se o serviço prestado não lhe traz nenhuma utilidade, salvo disposição convencional em contrário" (fl. 186).

Desassiste razão à recorrente na espécie dos autos, uma vez que a convenção condominial prevê, às expensas, a contribuição de todos os condôminos com a quota parte proporcional à área da propriedade autônoma, sem exceção alguma.

O e. Min. Aldir Passarinho resume e destaca no seu voto, de modo a bem aclarar a tese assumida pelo Colegiado àquele momento, referindo:

A regra legal faz com que a loja pague. Para não pagar, tem que haver previsão expressa, excludente, da convenção de condomínio.

Em princípio, todos pagam condomínio, a menos que expressamente a convenção exclua, por determinada situação peculiar daquele



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condômino. Se a convenção também for omissa, a loja paga também.

A lei diz que o condomínio é pago de acordo com a fração ideal, salvo norma diversa na convenção do condomínio.

Somente a convenção de condomínio, se expressa a respeito, poderá excluir do pagamento, porque a lei, em princípio, inclui.

Naquele mesmo ano de 2005, em que pese se tenha registrado que graçava junto ao STJ orientação no sentido de que o valor cobrado de lojas comerciais não seria o mesmo do que dos demais condôminos, fez-se ressaltar, no entanto, que a convenção condominial deve ser acatada quando não faz distinção entre os condôminos, determinando a todos o pagamento das taxas na proporção de suas frações.

Esta a ementa do julgado:

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 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 646.406/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2005, DJ 21/03/2005, p. 401)

Anteriormente, ainda em 1999, também já havia reconhecido este Tribunal Superior:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 05/08/1999, DJ 13/09/1999, p. 67)

Mais recentemente, a Colenda 4ª Turma, examinando pretensão de anulação de cláusula de convenção de condomínio a estabelecer que todos os condôminos deveriam contribuir em proporcionalidade com as frações ideais a eles atribuídas (desconsiderando, assim, o fato de que a loja do demandante não se utilizaria dos serviços a gerarem as despesas rateadas), reconheceu a plena validade da cláusula condominial, julgando improcedentes os pedidos.

Esta 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 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.*

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*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

executivo e votação com observância dos quóruns definidos em lei.

7. Recurso especial provido, para julgar improcedente a ação anulatória. (REsp 784.940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2014, DJe 16/06/2014)

Do escorço fático trazido no voto vencedor do e. Min. Maro Buzzi, extrai-se a plena semelhança com a discussão nos presentes autos travada, o que bem se pode concluir da seguinte passagem:

*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 tudo acedo às conclusões do e. Min. Buzzi.

Na defesa do recorrido, o proprietário da loja nº 3 do condomínio demandante, aduziu-se que: a) a convenção de condomínio não prevê o dever de os proprietários das lojas adimplirem as taxas condominais; b) por ser a unidade independente do restante do edifício, não haveria considerá-lo condômino; c) não se utiliza dos serviços oferecidos pelo condomínio, possuindo entrada autônoma da do prédio.

Ora, como já referido, havendo determinação convencional no sentido de que todos os condôminos são devedores das taxas condominais, não há



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

exigir-se a previsão expressa de cobrança das lojas, já que, enquanto permanecer o estado de indivisão, as lojas comerciais integram o todo na forma do art. 3º da Lei 4.591 e são, assim, condominiadas.

Não é a circunstância de a loja possuir entrada autônoma que a faz unidade apartada do edifício, pois o acesso a logradouro público é apenas uma das partes comuns a todos pertencentes, na forma do §2º do art. 1331 do CC: *"o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, [inclusive o acesso ao logradouro público,] são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos."*

As lojas, pois, estão assentadas em terreno único que é condominiado por todos, consoante expressa o §3º do art. 1.331, segundo o qual: *"A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns (...)"*, o mesmo ocorrendo com as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, que, sem autorização dos demais coproprietários, não podem sofrer alteração de modo a comprometer a segurança e o conforto dos demais condôminos, nem subverter a conformação inicial, a não ser que assim o tenham consentido na convenção ou mediante assembleia os demais coproprietários.

Daniel Carnachioni bem define o condomínio edilício, destacando ser: *"uma simbiose orgânica entre propriedade coletiva e propriedade individual. Todo condomínio edilício é propriedade individual ladeada por áreas comuns. A formação de um condomínio edilício exige a presença de dois elementos: unidades autônomas e partes comuns, que não admitem separação, todas com acesso à via pública, e pluralidade de sujeitos (se a mesma pessoa adquirir todas as unidades autônomas, cessa o condomínio)."*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É nessa simbiose que se insere a propriedade do demandado, que, sim, é parte do todo, sendo ele condômino com os demais e, sim, deve, na forma do art. 1.336 do CC: "*(...) contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.*"

É hegemônica a vontade da maioria, expressa na convenção condominial, no sentido de que todos os condôminos (*in genere* e não *in specie*) arcarão com as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, sendo pois de ser acatada.

Nessa perspectiva, é de rigor a reforma do acórdão recorrido para o fim de se julgar procedente o pedido de cobrança, condenando a parte demandada ao pagamento dos valores objeto de cobrança na petição inicial, inclusive aqueles vencidos no curso da ação, devidamente atualizados e com juros de mora e multa, na forma da lei civil vigente.

Ante o exposto, voto no sentido de dar provimento ao recurso especial.

Em face da procedência, condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado que fixo em 15% sobre o valor da condenação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0193235-6

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.652.595 / PR

Números Origem: 00274679120108160030 201200214415 9882511 988251100 988251101 988251102
988251103

PAUTA: 07/11/2017

JULGADO: 07/11/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE
ADVOGADOS	: JOÃO LEONELHO GABARDO FILHO E OUTRO(S) - PR016948 CÉSAR AUGUSTO TERRA - PR017556 GILBERTO STINGLIN LOTH - PR034230 LEONARDO FARIA SCHENK E OUTRO(S) - RJ123888 WESLEY BATISTA DE ABREU E OUTRO(S) - DF023775 HIRAN JOSÉ DENES VIDAL E OUTRO(S) - PR029154
RECORRIDO	: VINICIUS DELA JUSTINA BAIESKI
ADVOGADOS	: LUZYARA DAS GRAÇAS SANTOS - PR018191 ALCIO MANOEL DE SUSAN FIGUEIREDO JÚNIOR E OUTRO(S) - PR052438

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **WESLEY BATISTA DE ABREU**, pela parte RECORRENTE: GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE

CERTIDÃO

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

Após o voto do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, dando provimento ao recurso especial, pediu vista, antecipadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Nancy Andriighi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.652.595 - PR (2015/0193235-6)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE
ADVOGADOS : JOÃO LEONELHO GABARDO FILHO E OUTRO(S) - PR016948
CÉSAR AUGUSTO TERRA - PR017556
GILBERTO STINGLIN LOTH - PR034230
LEONARDO FARIA SCHENK E OUTRO(S) - RJ123888
WESLEY BATISTA DE ABREU E OUTRO(S) - DF023775
HIRAN JOSÉ DENES VIDAL E OUTRO(S) - PR029154
RECORRIDO : VINICIUS DELA JUSTINA BAIESKI
ADVOGADOS : LUZYARA DAS GRAÇAS SANTOS - PR018191
ALCIO MANOEL DE SUSAN FIGUEIREDO JÚNIOR E OUTRO(S) - PR052438

VOTO-VENCEDOR

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73.** CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA COM ENTRADA INDEPENDENTE. CRITÉRIO DE RATEIO. CONTRIBUIÇÃO DO CONDÔMINO APENAS NAQUILO QUE EFETIVAMENTE FOR PARTÍCIPE NA DESPESA E NA PROPORÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. DOCTRINA. PRECEDENTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

2. *A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil (REsp nº 722.904/RS, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma, DJ 1º/7/2005).*

3. A convenção condominial deve estar em sintonia com a lei porque apesar da autonomia dos condôminos em autorregulamentar suas condutas, jamais poderão perder de vista a lei, cuja obediência se impõe pelo princípio da supremacia da ordem pública sobre as deliberações privadas.

4. A regra estabelecida no art. 1.340 do novo Código Civil atende ao princípio da equidade, evitando o enriquecimento indevido dos condôminos que se utilizam de serviços ou de partes comuns a diversos deles, em detrimento daqueles que não utilizam os referidos serviços e equipamentos comuns.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5. Na espécie, o condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participa.
6. Onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe obrigação de suportar os correspondentes dispêndios.
7. Recurso especial parcialmente provido.

VOTO-VENCEDOR

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO: Adoto o relatório proferido pelo em. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO.

Acrescento que na sessão de julgamento realizada no último dia 7 de novembro do corrente ano, o em. Relator deu provimento ao recurso manifestado pelo CONDOMÍNIO GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE (CONDOMÍNIO) para o fim de se julgar procedente o pedido de cobrança, condenando a parte demandada ao pagamento dos valores objeto de cobrança na petição inicial, inclusive aqueles vencidos no curso da ação, devidamente atualizados e com juros de mora e multa, na forma da lei civil vigente.

O referido aresto recebeu a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL NO SENTIDO DO RATEIO, EM CONFORMIDADE COM AS FRAÇÕES IDEAIS, DAS DESPESAS CONDOMINIAIS ENTRE OS CONDOMINIAIS ENTRE OS CONDÔMINOS, INDEPENDENTEMENTE DE ALGUMAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, COMO AS LOJAS COMERCIAIS SITUADAS NO TÉRREO E COM ENTRADA INDEPENDENTE, NÃO SE UTILIZAREM DE DETERMINADOS SERVIÇOS.

1. A exegese que dimana das normas regentes do condomínio edilício e, notadamente, do dever de pagamento das despesas condominiais, é a de que, em sendo a unidade autônoma integrante do condomínio composto de unidades de uso exclusivo e comum, deverá o condômino responder pelas despesas condominiais na proporção de sua fração ideal, observando-se, no entanto, por ser direito disponível, os ditames da convenção condominial, seja em relação aos obrigados ao pagamento das cotas condominiais, seja em relação ao critério de rateio da taxa condominial. Precedentes.

2. Não se mostra apropriado extrair da legislação vigente compreensão em que se exija que a convenção do condomínio



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

explicita o dever de condôminos responderem pelas despesas condominiais, pois a regra é que eles assim responderão.

3. Necessária a expressa previsão que os escuse do referido pagamento, pois essa, sim, configura hipótese excepcional.

4. Em tendo a convenção condominial, de modo expresso e irrefutável, estabelecido o rateio das despesas condominiais entre os coproprietários, e sendo os proprietários das lojas térreas, inexoravelmente, condôminos das partes comuns – as quais não se limitam à entrada do prédio, mas compreendem as demais estruturas do condomínio – tanto que se submetem a todos os deveres e se beneficiam de todos os direitos legal e convencionalmente estabelecidos, deverão responder, como os demais condôminos, pelas despesas condominiais.

5. Precedentes do STJ.

6. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

O voto do eminente Relator, em breve resumo, entendeu que houve afronta aos arts. 3º, 12, § 1º, e 13, todos da Lei nº 4.491/64; e, 1.336, I, do CC/02, sob o fundamento de que *havendo determinação convencional no sentido de que todos os condôminos são devedores das taxas condominiais, não há exigir-se a previsão expressa de cobrança das lojas, já que, enquanto permanecer o estado de indivisão, as lojas comerciais integram o todo na forma do art. 3º da Lei 4.591 e são, assim, denominadas.*

Pedi vista dos autos para melhor refletir sobre a possibilidade de cobrança de despesas condominiais de proprietário de sala comercial, que se constitui em unidade autônoma e independente, bem assim que não usa ou goza de nenhum benefício do condomínio.

Na hipótese, o CONDOMÍNIO sustentou que a sua convenção e a lei impõem o dever de todos os condôminos contribuir para o pagamento das despesas comuns, na proporção de suas frações ideais, e que somente no caso de expressa previsão é que a loja comercial poderia falar em desoneração do rateio.

Por sua vez, VINICIUS DELA JUSTINA BAIESKI (VINICIUS), proprietário de loja comercial, defendeu que **(1)** a convenção do condomínio não estabelece o dever de os proprietários das lojas contribuírem para o pagamento das taxas condominiais; **(2)** possui a propriedade exclusiva da unidade, sendo ela autônoma e independente; e, **(3)** não há o uso ou o gozo de nenhum benefício do condomínio, ou seja, não compartilha de área comum.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Pois bem. A controvérsia trazida à baila cinge-se então em definir se VINÍCIUS deve ao CONDOMÍNIO o pagamento das despesas condominiais, por ser o proprietário da sala comercial nº 3, localizada na rua Tarobá nº 585, em Foz do Iguaçu, no Estado do Paraná, anexa ao Edifício Golden Foz Residence Service.

Com a devida vênia ao ilustre Relator, tenho que a irresignação manejada pelo CONDOMÍNIO não merece conhecimento e, se conhecido, merece apenas o parcial provimento, pelos seguintes fundamentos.

No caso, a sentença de primeiro grau julgou improcedente a pretensão inicial *pela ausência de cláusula na convenção do condomínio acerca da possibilidade de cobrança das salas comerciais e também porque ela se constitui em unidade autônoma, não utilizando a área comum do edifício* (e-STJ, fl. 238).

Por sua vez, a Corte paranaense, ao negar provimento ao recurso de apelação manejado pelo CONDOMÍNIO, assim fundamentou:

Quanto ao mérito, versa a demanda sobre cobrança de cotas condominiais, tendo por objeto a loja nº 03, integrante do Condomínio Golden Foz Suíte Hotel, segundo consta constituído sob a forma de “apart hotel”.

Na ótica do suplicante, na condição de proprietário da loja em questão, o demandado está obrigado a contribuir com as despesas de condomínio, inclusive porque tem direito ao uso de vagas de garagem, invocando, para tanto, o disposto na cláusula 5ª, “b” e “p” e cláusula 38ª, da Convenção de Condomínio, assim redigidas (fls. 17/29):

CLÁUSULA QUINTA

São deveres de cada condômino, ocupantes, suas famílias e empregados: ...

b) contribuir na proporção das respectivas frações ideais, para as despesas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do prédio, inclusive para o seguro deste, aprovadas em assembleia, observada a disciplina prevista nesta; ...

p) contribuir para as despesas comuns do edifício, na proporção das respectivas frações, efetuando o pagamento nas ocasiões oportunas;

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Cada condômino concorrerá para todas as despesas do condomínio inclusive as dos serviços obrigatórios ou básicos, mencionadas na introdução ao capítulo III, desta convenção de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês a que correspondem, concorrendo, também, as quotas que lhes couberem no rateio das despesas extraordinárias, pagando-as após o recebimento do aviso da administradora, feito por carta ou sob protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do síndico, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos;

*De se ver, primeiramente, que **inexiste, na Convenção Condominial, previsão no sentido de incluir, expressamente, no rateio, as lojas que constituem unidades autônomas, e possuem acesso independente à via pública.***

A Convenção, como se vê, faz alusão à cobrança em face de condôminos, ocupantes, suas famílias e empregados -, sem especificar as lojas comerciais.

Aliás, tanto isso é verdade que na Assembleia realizada em 06.05.09, consta alusão dos condôminos no sentido de que as lojas passassem a pagar taxa de condomínio em função da fração ideal (fls. 37/542), donde se conclui que as mesmas, até então, não participavam do rateio, por se encontrarem numa situação diferenciada, já que possuem acesso independente à via rua, sem usufruir das áreas comuns do edifício.

Veja-se que essa Assembleia foi realizada em maio/09, ao passo que na inicial estão sendo exigidas cotas condominiais datadas de setembro/02 em diante.

Poder-se-ia até cogitar de acolhimento parcial do pedido, adotando-se as taxas a partir de maio de 2.009. Todavia, além de as referidas deliberações não terem constado da Convenção Condominial, com o fito de incluir as unidades autônomas, regularizando a situação anômala das mesmas, o que se observa, também, é que as disposições aludem a um desconto provisório de 40% no valor da taxa condominial, que seria de R\$ 295,00 (duzentos e noventa e cinco reais), bem como à chamada de capital no valor de R\$ 1.937,16 (um mil, novecentos e trinta e sete reais e dezesseis centavos), cujos valores discrepam daqueles discriminados na planilha, de sorte que **inexiste suporte para a procedência, ainda que mínima, do pleito inaugural.**

Aliás, não se pode perder de vista que quando há formulação de pedido certo, é vedado ao Juiz proferir sentença ilíquida, ex vi do parágrafo único, do artigo 459, do Código de Processo Civil.

Destarte, o que se pode inferir dos elementos de convicção extraídos do processo é que o próprio condomínio não chegava



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a bom termo a respeito da situação das lojas comerciais, justamente por ausência de disposição expressa na Convenção, dando azo à interpretações divergentes.

Os documentos de fls. 53/65, porque juntados somente com as razões recursais, não merecem ser conhecidos, sob pena de ofensa ao artigo 517, do Código de Processo Civil,

Plenamente aplicável, assim, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que as lojas localizadas em edifícios submetidos ao regime de condomínio, com acesso independente para a via pública, embora ocupem fração ideal de solo, em função da edificação da qual fazem parte, não se sujeitam ao rateio das despesas, salvo se houve previsão expressa na Convenção (e-STJ, fls. 379/382 – sem destaque no original).

Em primeiro lugar, o recurso especial manejado pelo CONDOMÍNIO nem sequer merece ser conhecido.

Isso porque, observa-se da leitura atenta das razões trazidas no recurso especial, que ele não cuidou de **afastar** os seguintes fundamentos:

Poder-se-ia até cogitar de acolhimento parcial do pedido, adotando-se as taxas a partir de maio de 2.009. Todavia, além de as referidas deliberações não terem constado da Convenção Condominial, com o fito de incluir as unidades autônomas, regularizando a situação anômala das mesmas, o que se observa, também, é que as disposições aludem a um desconto provisório de 40% no valor da taxa condominial, que seria de R\$ 295,00 (duzentos e noventa e cinco reais), bem como à chamada de capital no valor de R\$ 1.937,16 (um mil, novecentos e trinta e sete reais e dezesseis centavos), cujos valores discrepam daqueles discriminados na planilha, de sorte que inexistente suporte para a procedência, ainda que mínima, do pleito inaugural (e-STJ, fl. 381 – sem destaque no original).

Portanto, em se tratando de argumento capaz de manter o acórdão impugnado por si só – **ausência de suporte documental para a procedência da pretensão inicial** –, não havendo ataque específico a tal ponto, segue-se a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do STF, que estabelece que *é inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A propósito, vejam-se os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO PROTOCOLADO VIA FAX. ART. 2º DA LEI N. 9.800/99. NÃO IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DE FUNDAMENTO AUTÔNOMO. SÚMULA N. 283/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA N. 83/STJ. AFERIÇÃO DA DATA DE PROTOCOLO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A não impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida suficientes para mantê-la enseja o não conhecimento do recurso. Incidência da Súmula n. 283 do STF.

Omissis.

4. Agravo regimental parcialmente conhecido e desprovido.

(AgRg no AREsp nº 673.529/ES, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, DJe 28/8/2015 - sem destaque no original)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA Nº 283/STF. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVA. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INVIABILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

1. A ausência de impugnação dos fundamentos do aresto recorrido enseja a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.

Omissis.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp nº 643.078/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 2/9/2015 - sem destaque no original)

Em aparte, acrescento que esta eg. Terceira Turma, na sessão de julgamento realizada no dia 21/11/2017, superou a questão da inadmissibilidade do recurso especial.

No mais, o apelo nobre não merece o integral provimento, tendo em conta que a questão posta a debate, necessariamente, perpassa pela análise conjunta do art. 1.336, I, do CC/02 com o art. 1.340, ambos do Código Civil.

Em princípio, nem tudo o que a convenção do condomínio estabelecer poderá fazer *lei entre os condôminos*, mormente se ela ferir o ordenamento jurídico e a lógica.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com relação a vontade daqueles que constituíram o condomínio e a força da convenção condominial, vale transcrever trecho do voto proferido no julgamento do REsp nº 784.940/MG, em que foi relator para o acórdão o em. Ministro MARCO BUZZI:

*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 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 jaez, a força cogente da convenção condominial encontra-se lastreada, 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

Cumpra, 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) [sem destaques no original]

De outro modo, sobre a natureza jurídica da convenção de condomínio e o advento da Lei nº 10.406/2002, o saudoso Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, ao julgar o REsp nº 722.904/RS, destacou que a *natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil.*

Do respectivo voto, colhe-se a seguinte passagem, verbis:

Na minha compreensão, para que se possa decidir a questão deve ser examinada a natureza jurídica da convenção de condomínio, se de natureza contratual ou de natureza estatutária. Se de natureza contratual tenho dúvidas sobre o cabimento da alteração.

*Gilmar Ferreira Mendes escreveu minucioso estudo sobre o tema examinando a excepcional contribuição do Ministro **José Carlos Moreira Alves** no sentido de que o princípio do direito adquirido*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*"se aplica a toda e qualquer lei infraconstitucional, sem qualquer distinção entre lei de direito público e lei de direito privado, ou entre lei de ordem pública e lei dispositiva". E mostrou, especificamente, que qualquer que seja a teoria adotada, isto é, a teoria objetiva do direito adquirido ou a teoria subjetiva do fato passado, da situação jurídica, não há "possibilidade de subsistência de situação jurídica individual em face de uma alteração substancial do regime ou de um estatuto jurídico", invocando a lição de Savigny de que "as leis concernentes aos institutos jurídicos outorgam aos indivíduos apenas uma qualificação abstrata quanto ao exercício do direito e uma expectativa de direito quanto ao ser ou não o modo de ser do direito". Com base nessa compreensão assinala Gilmar Ferreira Mendes "que a proteção ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito não obstava à modificação ou à supressão de determinado instituto jurídico", o que está consagrado na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (Aspectos Controvertidos do Novo Código Civil, Escritos em homenagem ao Ministro **José Carlos Moreira Alves**, RT, 2003, 1ª ed., págs. 231, 237 e 239).*

Partilho por inteiro da posição acolhida por Caio Mário no sentido de que a convenção de condomínio, posto que nasça assemelhada a um contrato, decorrente de um acordo de vontades entre os condôminos, tem essencialmente natureza normativa, a tanto equivale a circunstância própria de aplicar-se desbordando das partes contratantes. Veja-se o magistério do grande civilista:

"O caráter normativo da convenção do condomínio é pacificamente reconhecido. Sua força cogente aos condôminos, seus sucessores e sub-rogados, e eventualmente às pessoas que penetram aquele círculo fechado, representado pelo edifício, é aceita sem relutâncias."

[...]

*"Os atos jurídicos, **latu sensu**, abrangem, então, várias classes como sejam: ato-regra, ato subjetivo, ato-condição, ato jurisdicional."*

"Nesta classificação encontra guarida a convenção do condomínio, como um ato-regra, que se define como a manifestação de vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento individual. No primeiro plano do ato-regra está a lei, como expressão volitiva do grupo social."

*"Mas, no caso de um agrupamento de indivíduos elaborar um complexo de normas de conduta, com caráter cogente e efeito normativo, pode-se dizer que são redigidas **regulae iuris**, com toda nitidez de normas jurídicas, diferindo entretanto da lei em que esta é um comando geral, enquanto aquelas sujeitam um agrupamento mais reduzido. Outro ponto diferencial está em que a subordinação à lei independe da anuência do subordinado, enquanto que as outras disciplinam o comportamento de quantos voluntariamente integram aquele agrupamento ou eventualmente se acham na situação peculiar de participação, ainda que momentânea, de uma*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*dada situação. Estas normas são, pois, uma **fonte formal** de direito, têm força obrigatória, e o direito que destarte se constitui é chamado de estatutário, ou corporativo."*

"Seu fundamento contratualista, outrora admitido, hoje perdeu terreno, porque sua força coercitiva ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição, para abraçar qualquer indivíduo que, por ingressar no agrupamento ou penetrar na esfera jurídica de irradiação das normas particulares, recebe os seus efeitos em caráter permanente ou temporário" (Condomínio e Incorporações, Forense, 6ª ed., 1991, págs. 129 e 130/131).

Diante da natureza estatutária da convenção de condomínio, não há falar em violação de direito adquirido, aplicando-se o novo regime com a entrada em vigor do Código Civil de 2002 (sem destaques no original).

Consigne-se não se desconhecer que esta Corte de Justiça, em inúmeros julgados, já entendeu 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*** (REsp nº 646.406/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, Quarta Turma, DJ 21/3/2005).

Na mesma esteira: REsp nº 763.607/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, Quarta Turma, DJ 13/3/2006; e REsp nº 537.16/RS, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, Quarta Turma, DJ 5/12/2005.

Entretanto, a determinação de participação de todo e qualquer o condômino nas despesas condominiais, sem a observância da existência do proveito exclusivo de certas despesas, não se justifica nem pelo fundamento lógico, nem pelo jurídico, sob pena de se prejudicar o coproprietário, forjar o locupletamento injustificado e desarrazoado dos demais condôminos, que aí teriam sempre mais alguém para ratear as despesas.

A loja comercial, no caso em tela, possui acesso próprio à via pública, não se servindo das áreas de acesso comum do prédio, como corredores, escadas, elevadores etc. Não cabe constranger este proprietário – VINICIUS –, sem acesso até a equipamentos, a participação em despesas que, embora de natureza comum, sirvam ao uso exclusivo de um ou alguns condôminos, ou seja, revertam somente em proveito de um ou de uma classe de coproprietários.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Fere o bom senso se exigir que o condômino, na espécie, pague por serviço de que não usufrui, e nem sequer poderia, dada a localização da sua loja, que não goza dos benefícios e do uso das áreas comuns.

Esse é exatamente o exemplo fornecido por NASCIMENTO FRANCO & NISSKE GONDO:

*[...] lembre-se o caso do proprietário de loja, com acesso direto à via pública, sem necessidade de utilizar-se do elevador, do abastecimento de água, luz e força do edifício, da antena coletiva de televisão. **Não usufruindo tais serviços, comuns, a ele não cabe contribuir para sua manutenção (Condomínio em edifícios.** Editora RT, 5ª edição, págs. 101/102).*

Ainda os mesmos autores:

A doutrina e a jurisprudência consagram o princípio de que os condôminos devem suportar, na proporção de sua participação no condomínio, exclusivamente as despesas de conservação das coisas e serviços comuns, de cuja utilização efetivamente participem (op. cit., pág. 102).

Em suma, nenhuma assembleia, ata, regulamento ou convenção pode ir de encontro a tal realidade, por um imperativo lógico.

Conforme ensina JOÃO BATISTA LOPES, ao citar o civilista JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM:

***Deve, pois, a convenção condominial estar em sintonia com a lei, porque, apesar da autonomia dos condôminos em auto-regulamentar suas condutas (interna corporis), jamais poderão perder de vista as leis editadas pelo poder público, cuja obediência se impõe pelo princípio da supremacia da ordem pública sobre as deliberações privadas (Condomínio.** Editora Revista dos Tribunais, 10ª edição, pág. 95).*

O condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participe. Onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe obrigação de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

suportar os correspondentes dispêndios. Como é o caso.

No mais, necessário atentar para o teor do art. 1.340 do CC/02, ao dispor que *as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.*

Esse é o vetor a ser seguido.

A regra estabelecida no mencionado dispositivo atende ao princípio da equidade, evitando o enriquecimento indevido dos condôminos que se utilizam de serviços ou de partes comuns a diversos deles, em detrimento daqueles que não utilizam os referidos serviços e equipamentos comuns.

Sobre o mencionado artigo e sua aplicação imediata às relações condominiais, oportuno o escólio do magistrado paulista FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, coautor do **Código Civil Comentado**, coordenado pelo eminente Ministro CEZAR PELUSO, *verbis*:

*O artigo em exame não tinha correspondente no CC/1916 nem da Lei n. 4.594/64. **Positiva o entendimento sedimentado dos tribunais sobre a matéria, com base na teoria que veda o enriquecimento sem causa.***

São as despesas do condomínio provenientes da manutenção ou melhoramentos das partes comuns do edifício, uma vez que cada condômino arca com as despesas oriundas da própria unidade autônoma. Ocorre, porém, que certas partes, embora de natureza comum, servem ao uso exclusivo de um ou alguns condôminos. Em tal caso, as despesas dessas partes, em última análise, reverterem somente em proveito de um ou de uma classe de condôminos, não sendo razoável que o rateio seja feito entre todos.

Tome-se como exemplos os casos de edifícios mistos, com lojas no pavimento térreo e apartamentos ou escritórios nos andares superiores. O condômino titular da loja, que, via de regra, face a sua área privativa, tem grande participação na fração ideal de terreno, não deve participar do rateio de despesas relativas à manutenção ou reforma de elevadores ou de manutenção das escadas internas do prédio. Isso porque, embora áreas comuns, sua utilização ou serviços não têm qualquer potencial utilidade para os lojistas.

[...]

O que visa o preceito é evitar o enriquecimento sem causa,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

hoje positivado como cláusula geral no art. 884 do CC, do condômino ou grupo de condômino em proveito dos quais reverte o proveito exclusivo de certas despesas, pagas, porém, pela totalidade dos comunheiros.

A regra do art. 1.340 é cogente, de modo que prevalece sobre disposição convencional, ou de decisão de assembleia. Constitui exceção à regra do rateio de despesas prevista no art. 1.336, I (...) [Código Civil Comentado. Editora Manole, 8ª Edição, págs. 1.271/1.272 – sem destaques no original].

MARCO AURÉLIO S. VIANA, escrevendo sobre esse ponto, leciona:

*[...] a divisão das despesas se faz em vista da utilidade do serviço, ou em função de um correlativo direito de gozo. **Ora, se um condômino tem o uso exclusivo de parte comum, ou se alguns deles se encontram nessa situação, as despesas respectivas cabem a eles. A utilidade para os demais condôminos desaparece, pois o proveito daquela parte passa a um dos condôminos, ou a um grupo deles, o que justifica a regra. (...).** Com a regra do art. 1.340 a solução das pendências fica muito fácil, porque, ainda que não haja previsão na convenção de condomínio, se provado que o uso de partes comuns é proveitoso apenas para um ou alguns condôminos, o prejudicado pode recorrer ao Judiciário e pedir a exclusão do pagamento das despesas respectivas. Com essa disposição fica solucionado o embate em torno da participação de lojas em despesas em partes comuns, que repetidas vezes foi levado à apreciação de juízes e tribunais. Significa, ainda, que as cobranças feitas, conforme as circunstâncias, caracterizam enriquecimento sem causa, ensejando a cobrança por parte dos prejudicados.*

*Não nos esqueçamos que vigoram no direito pátrio os princípios da eticidade e da operabilidade. Aquele visando recompor o tecido ético, esgarçado na relação obrigacional; este assegurando a exeqüibilidade, a realização, a efetividade, das normas de direito material, o que se entrelaça como o princípio da instrumentabilidade do processo (**Comentários ao Novo Código Civil**. de Marco Aurélio S. Viana, coordenador Sálvio de Figueiredo Teixeira, Editora Forense, 3ª Edição, págs. 523/524 – sem destaque no original).*

Comentando a regra do art. 1.340 do CC/02, GUSTAVO TEPEDINO, HELOÍSA HELENA BARBOZA e MARIA CELINA BODIN DE MORAES afirmam:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*O dispositivo inovou ao atender, de certa forma, a antiga reivindicação de condôminos inconformados por contribuírem para a manutenção de áreas ou equipamentos que não utilizam. Assim, reconhecemos como isentos de contribuição, dentre outros, o proprietário de loja ao rés do chão em relação às despesas e manutenção dos elevadores e o condômino que não tem direito a vaga na garagem no que tange às respectivas despesas (Caio Mário da Silva Pereira, *Condomínios*, p. 143; Marcelo Pinto, "Anotações", p. 398). **À luz do direito anterior admitia-se que a convenção dispusesse em contrário em qualquer caso (Caio Mário da Silva Pereira, *Condomínios*, p. 143), o que não deve prosperar diante do dispositivo do CC em vigor, de modo a evitar-se verdadeiro enriquecimento sem causa à custa do condômino que não pode ou não tem nenhuma necessidade de fruir de todas as áreas e aparelhos comuns (Código Civil Interpretado. Editora Renovar, 3ª Volume, pág. 698 – sem destaque no original).***

ARRUDA ALVIM e THEREZA ALVIM observam que a convenção é norma interna cuja elaboração deve estar em perfeita harmonia com a lei e, por essa razão, não pode prevalecer cláusula da convenção que imponha a todos os condôminos o dever de pagar as despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um ou alguns condôminos (**Comentários ao Código Civil Brasileiro**. Editora Forense, 12º Volume, pág. 165).

PEDRO ELIAS AVVAD, por sua vez, ao comentar sobre a referida norma, sustenta:

A matéria prevista neste artigo não estava regulada pela lei anterior, mas achava-se prevista em boa parte das convenções. Assim é que, a lei, transfere para o direito positivo o brocardo que impõe os ônus a quem tem os bônus. Nada mais justo. Resolve-se, desse modo, divergência vez por outra suscitada, no sentido de definir quem é o responsável pelas despesas de manutenção de determinada área comum e, portanto, propriedade condominial quando a convenção não resolvesse, de forma objetiva, o assunto.

A norma, agora editada, é salutar porque de um lado elimina injustiças como a cobrança das despesas com empregados, manutenção e até do seguro das áreas comuns, daqueles que não fruem o respectivo uso, como seja dos condôminos que não tem direito a vaga na garagem, ou dos que não utilizam os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

serviços correspondentes, como são os donos de lojas externas com relação aos elevadores (Condomínios em Edificações no novo Código Civil. Editora Renovar, 2º edição, págs. 121/122 – sem destaques no original).

Ainda o mesmo autor: *aplica-se, à hipótese vertente, a regra geral da incidência imediata da lei. A norma em exame é auto-aplicável dispensando previsão expressa da convenção* (op. cit., pág. 124).

Privilegiando-se a situação *ex facto*, em detrimento do rigor formal do registro ou da convenção, *tal dispositivo* [art. 1340, do CC/02] *consagra, mais uma vez, o princípio que veda o enriquecimento sem causa* [dos demais condôminos] (**O Condomínio Edilício no novo Código Civil**. CARLOS ALBERTO DABUS MALUF e MÁRCIO ANTERO MOTTA RAMOS MARQUES, Editora Saraiva, 1ª edição, pág. 46).

Segundo o ensinamento de PONTES DE MIRANDA, *no tocante ao condomínio e à comunhão pro diviso, extrai-se da leitura do art. 1.340 do CC/2002, a determinação de que as despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo incumbem a quem delas se serve* (**Tratado de Direito Privado**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2012, Tomo XII, pág. 499).

O renomado autor ainda exemplifica que *o custeio em relação aos gastos com o elevador pode ser proporcional ao uso, se assim dispuser a convenção de condomínio* (art. 1.334, I, do CC/2002), **ou, se for entendido como uso exclusivo, cabe o entendimento do art. 1.340 do CC/2002, que determina incumbirem as despesas a quem delas se serve** (op. cit., pág. 489 – sem destaque no original).

Como se vê, o razoável é a contribuição do condômino naquilo que ele efetivamente usufrua dos serviços e equipamentos comuns do condomínio.

Ao meu sentir, o art. 1.340 do CC/02, embora claramente inspirado na regra que veda o enriquecimento sem causa, fez isso de forma bastante limitada, pois afastou apenas a repartição das despesas decorrentes de serviços prestados **exclusivamente** a um dos condôminos.

Isso significa que se o serviço é posto a disposição ele poderá ser



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cobrado, mesmo que o condômino dele não se utilize.

Nesse contexto, conforme abalizada doutrina acima citada, deve ser dada interpretação mais ampla à mencionada norma, de modo a incluir não apenas o uso exclusivo, mas também a fruição habitual.

A cobrança do excesso caracteriza, sob outra perspectiva, abuso de direito ao beneficiar os demais condôminos, porque, aumentado o número deles, diminui o rateio das suas próprias contribuições condominiais.

Afinal, esta eg. Terceira Turma já exarou entendimento em consonância ao art. 1.340 do CC/02, conforme abaixo:

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 nº 164.672/PR, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 4/11/1999, DJ 7/2/2000 – sem destaque no original)

Em razão da clareza e da profundidade, peço vênica para transcrever trecho do voto proferido pelo Ministro EDUARDO RIBEIRO ao julgar o REsp nº 164.672/PR, *verbis*:

A interpretação do artigo 12 da Lei 4.591/64 há de ter em conta os princípios gerais do direito. Especificamente para a espécie, o que veda enriquecimento sem causa. A aplicação, em termos literais, do que se contém naquele dispositivo poderia conduzir a conclusão contrária à que se expõe. Não se espera, entretanto, que os tribunais se limitem a entender o texto da lei, tal como se apresente isoladamente e em sua expressão literal. Cumpre seja compreendido no contexto em que se encontre, atendidos os princípios que informam o ordenamento onde inserido.

Examinar-se teleologicamente a norma é o melhor procedimento para buscar-lhe o sentido e tenho como certo que a razão de ser dos dispositivos em discussão não é a de proporcionar o enriquecimento sem causa.

Cumpra se coloque em relevo que a disposição do artigo 5º da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Lei de Introdução ao Código Civil não haverá de ser tomada como simples sugestão ao juiz. Bem ao contrário, trata-se de determinação legal, com a mesma força de qualquer outra e que haverá de informar as decisões. Se o julgador houvesse de limitar-se à leitura de um artigo de lei, para aplicá-lo em sua literalidade, de escassa ou nenhuma valia seria aquela disposição.

Não se deverá exigir que determinando condômino arque com o pagamento de despesas relativas a utilidades ou serviços que não têm, para ele, qualquer serventia, não porque deles não queira utilizar-se, mas em virtude da própria configuração do edifício. É o que sucede com os elevadores, em relação a loja situada no andar térreo.

Não se trata aqui, observe-se, de renúncia a direitos que, para esse efeito, não revela (art. 12, § 5º). Cuida-se de o serviço carecer, objetivamente, de qualquer préstimo para o proprietário de determinada unidade.

Consigno, ainda, que a doutrina, de modo geral, ressalva a possibilidade de a cobrança ser obrigatória, se assim dispuser, expressamente, a convenção de condomínio. Mesmo em tal hipótese tenho como passível de dúvida essa obrigatoriedade, estando a depender do caso concreto. Se o condômino manifestou seu dissenso, não me parece que a maioria possa impor-lhe deva suportar despesa que só aos demais interessa. De qualquer sorte, não corresponde a essa ressalva, geralmente aceita, a simples reprodução do que consta da lei, como ocorre com a cláusula 31 da convenção em exame.

Conforme ressaltado no voto-vencido proferido pelo em. Ministro RAUL ARAÚJO ao julgar o REsp nº 784/940/MG,

[...] 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 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,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 (sem destaque no original).*

É exatamente o caso.

Assim, na espécie, deve prevalecer o voto-vencido proferido pelo Desembargador Jurandyr Reis Júnior, que condenou VINICIUS a pagar o quanto que usufrui real ou potencialmente (por exemplo, manutenção de calçadas, seguro do prédio, pintura externa, garagem, etc.), devendo sua participação se dar na razão de sua fração ideal, por ser o critério mais justo até hoje idealizado.

Nessas condições, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial para condenar VINICIUS ao pagamento das despesas condominiais do período exigido na petição inicial, concernentes tão somente àquelas que lhe sejam de fruição habitual, respeitada a prescrição quinquenal, a contar do dia seguinte ao vencimento de cada prestação, apurados os valores em liquidação por artigos.

Em razão da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais deverão ser suportadas por VINICIUS e pelo CONDOMÍNIO, em igualdade. Condeno-os em honorários advocatícios, fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais) para cada um, com base no art. 85 do NCPC. Deverá ser observado, se for o caso, o benefício da gratuidade da justiça, nos termos do art. 98, § 3º, do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o voto.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este acórdão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (art. 1.026, § 2º).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0193235-6

PROCESSO ELETRÔNICO **REsp 1.652.595 / PR**

Números Origem: 00274679120108160030 201200214415 9882511 988251100 988251101 988251102
988251103

PAUTA: 07/11/2017

JULGADO: 21/11/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE
ADVOGADOS	: JOÃO LEONELHO GABARDO FILHO E OUTRO(S) - PR016948 CÉSAR AUGUSTO TERRA - PR017556 GILBERTO STINGLIN LOTH - PR034230 LEONARDO FARIA SCHENK E OUTRO(S) - RJ123888 WESLEY BATISTA DE ABREU E OUTRO(S) - DF023775 HIRAN JOSÉ DENES VIDAL E OUTRO(S) - PR029154
RECORRIDO	: VINICIUS DELA JUSTINA BAIESKI
ADVOGADOS	: LUZYARA DAS GRAÇAS SANTOS - PR018191 ALCIO MANOEL DE SUSA FIGUEIREDO JÚNIOR E OUTRO(S) - PR052438

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

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, superada a questão de conhecimento, divergindo do voto do Sr. Ministro Relator, dando parcial provimento ao recurso especial, pediu vista o Sr. Ministro Villas Bôas Cueva. Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Nancy Andri ghi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.652.595 - PR (2015/0193235-6)
RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE
ADVOGADOS : JOÃO LEONELHO GABARDO FILHO E OUTRO(S) - PR016948
CÉSAR AUGUSTO TERRA - PR017556
GILBERTO STINGLIN LOTH - PR034230
LEONARDO FARIA SCHENK E OUTRO(S) - RJ123888
WESLEY BATISTA DE ABREU E OUTRO(S) - DF023775
HIRAN JOSÉ DENES VIDAL E OUTRO(S) - PR029154
RECORRIDO : VINICIUS DELA JUSTINA BAIESKI
ADVOGADOS : LUZYARA DAS GRAÇAS SANTOS - PR018191
ALCIO MANOEL DE SUSA FIGUEIREDO JÚNIOR E OUTRO(S) - PR052438

VOTO-VISTA VENCIDO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA: Pedi vista dos autos para melhor exame da controvérsia em debate.

Trata-se de recurso especial interposto por GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Noticiam os autos que o ora recorrente propôs ação de cobrança contra VINICIUS DELA JUSTINA BAIESKI objetivando a condenação do recorrido ao pagamento das despesas condominiais referentes à loja nº 3, de sua propriedade, no período compreendido entre os meses de setembro de 2002 e outubro de 2010 (e-STJ fls. 4-14).

O juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido (e-STJ fls. 236-239).

O recurso de apelação interposto pelo ora recorrente não foi provido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em acórdão assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL - COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS - CERCEAMENTO DE DEFESA PELO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - INOCORRÊNCIA - LOJA TÉRREA, UNIDADE AUTÔNOMA E COM ACESSO INDEPENDENTE À VIA PÚBLICA - AUSÊNCIA DE PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL NO SENTIDO DE INCLUI-LA EXPRESSAMENTE NO RESPECTIVO RATEIO - COTAS INDEVIDAS - VERBA HONORÁRIA - MANUTENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO (MAIORIA).

1 - O Juiz é o destinatário da prova, de modo que somente ele pode aferir a conveniência, ou não, da produção de determinada prova para a instrução do processo, bem como a suficiência, ou não, dos elementos probatórios constantes nos autos para dirimir os pontos controvertidos (arts. 130 e 131, do CPC).

In casu, à vista da prova documental produzida nos autos, o MM. Juiz Singular concluiu pela improcedência da pretensão de cobrança de cotas condominiais, o que demonstra que a prova que o autor pretendia produzir seria desinfluyente para o convencimento do Magistrado, o qual, diante disso, agiu acertadamente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em julgar antecipadamente a lide, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil.

2 - Considerando que inexistente, na Convenção Condominial, previsão no sentido de incluir, expressamente, no rateio, as lojas que constituem unidades autônomas, e possuem acesso independente à via pública, não há suporte para compeli-la ao pagamento das cotas condominiais.

3 - Se o feito tramita desde 2.010; se foi dado à causa valor expressivo; e se a contestação foi instruída com diversos documentos, inclusive fotográficos, tendo o ilustre procurador tomado a cautela de formular quesitos, obedecendo fielmente o rito sumário, o que demonstra a diligência com que se houve na condução do mandato, razoável a manutenção da verba honorária fixada, porque respeitados os requisitos das alíneas 'a', 'b' e 'c', do § 3º, do artigo 20, aplicável in casu, por força de § 4º (e-STJ fls. 373-375).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 413-416).

Em suas razões (e-STJ fls. 419-431), o recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigos 131, 458, inciso II, e 535, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973
- porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de se manifestar acerca de aspectos relevantes da demanda suscitados em embargos de declaração, e

(ii) artigos 3º, 12, § 1º, e 13 da Lei nº 4.591/1964 e 1.336, inciso I, do Código Civil
- ao argumento de que, "*havendo previsão na convenção da obrigação de todos os condôminos de pagar sua cota-parte das despesas condominiais, não é necessário que haja outra previsão específica obrigando o proprietário de loja térrea a contribuir para o pagamento das despesas*" (e-STJ fl. 428).

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 444-462), e não admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 468-471), foi provido o recurso de agravo para melhor exame do recurso especial (e-STJ fls. 530-531),

Levado o feito a julgamento pela Terceira Turma, após a prolação do voto do Relator, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, conferindo provimento ao recurso especial, e do voto do Ministro Moura Ribeiro, que inaugurou a divergência dando parcial provimento ao recurso especial, pedi vista dos autos e ora apresento meu voto.

É o relatório.

De início, acompanho os votos que me antecederam para afastar a alegada ofensa aos artigos 131, 458, inciso II, e 535, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973, porque, nas razões recursais, há somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, sem especificação das teses que supostamente deveriam ter sido analisadas pelo acórdão recorrido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por outro lado, não identifico a existência de fundamento autônomo não impugnado capaz de inviabilizar o conhecimento do recurso especial - óbice apontado no voto divergente.

Em meu sentir, a referência feita no acórdão recorrido à assembleia realizada em 6/5/2009, na qual se mencionam certos valores a serem cobrados a título de despesas condominiais das lojas autônomas, serviu apenas de reforço argumentativo para concluir que "*o próprio condomínio não chegava a bom termo a respeito da situação das lojas comerciais, justamente por ausência de disposição expressa na Convenção, dando azo a interpretações divergentes*" (e-STJ fl. 382).

Inaplicável, dessa forma, a Súmula nº 283/STF.

Quanto ao mais, na linha da exposição feita pelo Relator, tenho que merece prosperar a irresignação recursal.

Isso porque, nos termos da jurisprudência desta Corte, a loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados com serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário.

Sobre o tema, os seguintes julgados:

"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 13/9/99 - grifou-se).

"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 conservação dos serviços, coisas e partes comuns, bem como as de sua administração, serão rateadas entre os condôminos na proporção de sua



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

área ideal, em conformidade com o disposto no 12, § 1º, da Lei 4.591/64, devendo, pois, ser respeitado.

2. *Recurso não conhecido*" (REsp 646.406/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 1º/3/2005, DJ 21/3/2005 - grifou-se).

"RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ANULATÓRIA DESTINADA A ANULAR CLÁUSULA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE TRATA DA PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS NO RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS, SOB O FUNDAMENTO DE QUE A UNIDADE LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO (LOJA COMERCIAL) NÃO USUFRUI DE DETERMINADOS SERVIÇOS - DEMANDA JULGADA PROCEDENTE PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS - A CONVENÇÃO CONDOMINIAL, POR REFLETIR A VONTADE MAJORITÁRIA DOS INTEGRANTES DA COLETIVIDADE E POR SE AMOLDAR NECESSARIAMENTE À LEI, É SOBERANA PARA DEFINIR OS CRITÉRIOS DE RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - RECURSO ESPECIAL PROVIDO. INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO DEMANDADO.

Hipótese em que se pretende a anulação de cláusula da convenção condominial alusiva ao rateio das despesas condominiais, ao argumento de que a loja comercial situada no pavimento térreo, com saída própria à via pública, não usufrui de determinados serviços, razão pela qual não deveria participar do rateio dos correspondentes gastos.

Demanda julgada procedente pelas instâncias precedentes.

1. *Em se tratando de relação puramente obrigacional, a refletir ação de natureza pessoal (caráter, ressalta-se, explicitado por este subscritor, por ocasião do julgamento do Resp n. 1.035.778/SP), o prazo prescricional da correlata pretensão é regido pelos artigos 177 e 179 do diploma civil de 1916, que preceituam ser de vinte anos.*

2. *A lei de regência dos condomínios em edificações (lei n. 4.591/64) é expressa em atribuir a cada condômino a obrigação de arcar com as respectivas despesas, em proporção à quota-parte que lhe couber no rateio. O diploma legal sob comento pontua, ainda, que, não dispondo a convenção condominial em sentido diverso, a quota-parte corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.*

3. *Ressai evidenciada a relevância da convenção condominial para a definição do critério de rateio das correlatas despesas, notadamente porque esta reflete a vontade, como um todo, dos condôminos. No ponto, não se pode deixar de destacar o caráter normativo da convenção, a reger o comportamento de todos aqueles que voluntariamente integrem ou venham a compor determinado condomínio, não se restringindo às pessoas que participaram da constituição de tal agrupamento.*

3.1. *Por transcender à vontade daqueles instituíram o condomínio, de modo a reger os direitos, deveres e comportamentos dos integrantes de uma coletividade, a convenção condominial deve, ainda, conformar-se com a lei, impositivamente.*

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

5. *No caso em foco, a convenção condominial, expressamente, determina o rateio das despesas condominiais em conformidade com a fração ideal do*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/3/2014, DJe 16/6/2014 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LOJA TÉRREA. AUTÔNOMA. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO. VALIDADE.

1. 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. Soberania da convenção do condomínio. Precedentes.

2. Agravo regimental não provido".

(AgRg no AREsp 495.526/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 02/02/2016 - grifou-se)

No caso em apreço, conforme consignado pelo acórdão recorrido, as cláusulas 5, "b" e "p", e 38 preveem que são deveres de cada condômino contribuir, na proporção das respectivas frações ideais, para as despesas comuns do edifício, bem como para aquelas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do prédio.

Confirmam-se:

"CLÁUSULA QUINTA

São deveres de cada condômino, ocupantes, suas famílias e empregados:

(...)

b) contribuir na proporção das respectivas frações ideais, para as despesas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do prédio, inclusive para o seguro deste, aprovadas em assembleia, observada a disciplina prevista nesta;

(...)

p) contribuir para as despesas comuns do edifício, na proporção das respectivas frações, efetuando o pagamento nas ocasiões oportunas;

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA

Cada condômino concorrerá para todas as despesas do condomínio inclusive as dos serviços obrigatórios ou básicos, mencionadas na introdução ao capítulo III, desta convenção de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês a que correspondem, concorrendo, também, as quotas que lhes couberem no rateio das



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

despesas extraordinárias, pagando-as após o recebimento do aviso da administradora, feito por carta ou sob protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do síndico, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos;" (e-STJ fls. 379-380).

Assim, nos termos da jurisprudência desta Corte, se a convenção de condomínio dispuser expressamente acerca do critério de rateio das despesas entre os condôminos, desnecessário que haja outra regra com menção específica às lojas autônomas que possuem acesso independente à via pública.

Nesse sentido:

"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 4/8/2005, DJ 5/12/2005 -grifou-se).

Logo, levando-se em consideração a força cogente da convenção condominial, que, no caso dos autos, apenas reproduziu o critério de rateio proposto pela lei, impõe-se o seu cumprimento.

Ante o exposto, acompanho integralmente o Relator para dar provimento ao recurso especial e julgar procedente a demanda.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0193235-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.652.595 / PR

Números Origem: 00274679120108160030 201200214415 9882511 988251100 988251101 988251102
988251103

PAUTA: 07/11/2017

JULGADO: 05/12/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Relator para Acórdão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

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	: GOLDEN FOZ RESIDENCE SERVICE
ADVOGADOS	: JOÃO LEONELHO GABARDO FILHO E OUTRO(S) - PR016948 CÉSAR AUGUSTO TERRA - PR017556 GILBERTO STINGLIN LOTH - PR034230 LEONARDO FARIA SCHENK E OUTRO(S) - RJ123888 WESLEY BATISTA DE ABREU E OUTRO(S) - DF023775 HIRAN JOSÉ DENES VIDAL E OUTRO(S) - PR029154
RECORRIDO	: VINICIUS DELA JUSTINA BAIESKI
ADVOGADOS	: LUZYARA DAS GRAÇAS SANTOS - PR018191 ALCIO MANOEL DE SUSA FIGUEIREDO JÚNIOR E OUTRO(S) - PR052438

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

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, acompanhando o Sr. Ministro Relator, dando provimento ao recurso especial, a Terceira Turma, por maioria, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro, que lavrará o acórdão. Vencidos os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva. Votaram com o Sr. Ministro Moura Ribeiro os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Nancy Andrigli.