



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 416.451 - PE (2013/0355522-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : FRANCISCO WLADIMIR GUERREIRO DE MARACABA E OUTRO
ADVOGADOS : RENATA GENUINO LEITÃO OLIVEIRA E OUTRO(S)
RODOLFO ALMEIDA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHATEAU VERSAILLES
ADVOGADO : MARIA TEREZA FERRAZ VILA NOVA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. RATEIO. ACÓRDÃO NA ORIGEM DECIDIDO COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. O colendo Tribunal estadual aplicou a regra inserta na primeira parte do inciso I do art. 1.336 do Código Civil de 2002, no sentido de que as despesas condominiais deveriam ser divididas proporcionalmente às frações ideais, porquanto, interpretando as cláusulas 19 e 20 da Convenção de Condomínio e a deliberação da assembleia, concluiu que apenas as despesas extraordinárias estariam sujeitas ao rateio igualitário.
2. A controvérsia foi decidida com base na interpretação das cláusulas constantes da convenção de condomínio e do contexto fático dos autos, o que impossibilita seu reexame na via estreita do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 20 de fevereiro de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 416.451 - PE (2013/0355522-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : FRANCISCO WLADIMIR GUERREIRO DE MARACABA E OUTRO
ADVOGADOS : RENATA GENUINO LEITÃO OLIVEIRA E OUTRO(S)
RODOLFO ALMEIDA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHATEAU VERSAILLES
ADVOGADO : MARIA TEREZA FERRAZ VILA NOVA

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão deste Relator que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, sob o fundamento de que incidiam, na espécie, as Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça e a Súmula 284 do eg. Supremo Tribunal Federal.

Em suas razões recursais, alegam os ora agravantes que devem ser afastados os referidos enunciados sumulares. Reiteram, ademais, que o v. acórdão do Tribunal local incorreu em divergência jurisprudencial e em ofensa ao art. 1.336, I, do Código Civil de 2002, na parte "*que trata da exceção à regra de se contribuir para as despesas de condomínio na proporção das frações ideais*". Sustentam que a eg. Corte local deixou de apreciar a cláusula 19 da convenção de condomínio, a qual, expressamente, dispõe que "*as despesas ordinárias devem ser custeadas pelos condôminos através de rateio*".

Requerem, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 416.451 - PE (2013/0355522-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : FRANCISCO WLADIMIR GUERREIRO DE MARACABA E OUTRO
ADVOGADOS : RENATA GENUINO LEITÃO OLIVEIRA E OUTRO(S)
RODOLFO ALMEIDA
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHATEAU VERSAILLES
ADVOGADO : MARIA TEREZA FERRAZ VILA NOVA

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Conforme salientado na decisão ora agravada, a controvérsia cinge-se à análise da alegada violação do seguinte dispositivo do Código Civil de 2002:

"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."

O colendo Tribunal estadual aplicou a regra inserta na primeira parte do inciso I do art. 1.336 do Código Civil de 2002, no sentido de que as despesas condominiais deveriam ser divididas proporcionalmente às frações ideais. Isso, porque, interpretando as cláusulas 19 e 20 da Convenção de Condomínio e a deliberação da assembleia, concluiu que apenas as despesas extraordinárias estariam sujeitas ao rateio igualitário. Eis os fundamentos principais do v. acórdão recorrido:

"Alegam os apelantes que os arts. 19 e 20 da Convenção do Condomínio (transcritas às fls. 02 e 20) se prestariam a configurar a exceção prevista na parte final do dispositivo transcrito [art. 1.336, I, do Código Civil de 2002]. Tenho, contudo, que não lhes assiste razão. Está claro no texto do referido art. 20 que serão igualmente rateadas apenas as despesas extraordinárias, não havendo campo para interpretação extensiva voltada à inclusão das despesas ordinárias. Assim, como não há norma expressa dispondo que o cálculo não deve levar em conta a área das unidades, conclui-se que vige a regra geral positivada no art. 1.336, I, segundo a qual as despesas do condomínio devem ser repartidas na proporção das frações ideais.

Quanto às despesas extras, houve deliberação em assembléia rejeitando expressamente o pleito voltado ao rateio igualitário. E, na petição inicial dos autores (fl. 08), não houve cumulação de pedido ara que fosse anulado o referido ato deliberativo, o que enseja a aplicação da regra segundo a qual não se conhece de ofício da nulidade relativa (CC, art. 177)." (fls. 265/266)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Como visto, a questão foi decidida com base na interpretação das cláusulas constantes da convenção de condomínio e do contexto fático dos autos, o que impossibilita seu reexame na via estreita do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito, podem ser citados precedentes desta Corte de Justiça que acabaram por aplicar os referidos óbices sumulares em situações similares:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. RATEIO DAS COTAS CONDOMINIAIS. ALEGAÇÕES DOS RECORRENTES QUE IMPÕEM O REEXAME REFLEXO DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ.

1. A revisão do julgado esbarra no reexame de matéria fática da demanda, obstado pela Súmula 7 do STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no Ag 1.189.465/RJ, Quarta Turma, Rel. Min. **MARIA ISABEL GALLOTTI**, DJe de 28/3/2012)

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VULNERAÇÃO AO ART. 6º DA LEI DE INTRODUÇÃO ÀS NORMAS DO DIREITO BRASILEIRO. DISCUSSÃO DE MATIZ CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA. ALTERAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. CONCLUSÃO ALCANÇADA PELA CORTE DE ORIGEM A PARTIR DO QUADRO FÁTICO-PROBATÓRIO. REVOLVIMENTO. VEDAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO."

(AgRg no AREsp 133.883/RS, Terceira Turma, Rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, DJe de 9/9/2013)

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA STJ/211. CONDOMÍNIO. RATEIO DAS DESPESAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO.

1.- O prequestionamento, entendido como a necessidade de o tema objeto do recurso haver sido examinado pela decisão atacada, constitui exigência inafastável da própria previsão constitucional, ao tratar do recurso especial, impondo-se como um dos principais requisitos ao seu conhecimento. Não examinada a matéria objeto do especial pela instância a quo, mesmo com a oposição dos embargos de declaração, incide o enunciado 211 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

2.- A convicção a que chegou o Tribunal a quo quanto ao valor da cota condominial decorreu da análise da convenção do condomínio e do conjunto probatório. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte. Incide nesse ponto as



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Súmulas 5 e 7/STJ.

3.- Agravo Regimental improvido."

(AgRg no REsp 1.121.607/RS, Terceira Turma, Rel. Min. **SIDNEI BENETI**, DJe de 3/2/2012)

Por fim, no tocante à eventual omissão no julgado de origem quanto à correta análise da cláusula 19 e à contradição relativa à interpretação das cláusulas da convenção condominial, cumpre salientar que, embora os recorrentes tenham apresentado embargos declaratórios, os quais foram rejeitados, não trouxeram novamente o tema na petição de recurso especial, por meio da alegação de divergência jurisprudencial ou de ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil. Por tal motivo, fica impossibilitado o exame da temática nesta via recursal, com aplicação da Súmula 284 do eg. Supremo Tribunal Federal.

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0355522-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 416.451 / PE**

Números Origem: 00100159420118170001 02859229 100159420118170001 2859229 285922900

EM MESA

JULGADO: 20/02/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FRANCISCO WLADIMIR GUERREIRO DE MARACABA E OUTRO
ADVOGADOS : RODOLFO ALMEIDA
RENATA GENUINO LEITÃO OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHATEAU VERSAILLES
ADVOGADO : MARIA TEREZA FERRAZ VILA NOVA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : FRANCISCO WLADIMIR GUERREIRO DE MARACABA E OUTRO
ADVOGADOS : RODOLFO ALMEIDA
RENATA GENUINO LEITÃO OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHATEAU VERSAILLES
ADVOGADO : MARIA TEREZA FERRAZ VILA NOVA

CERTIDÃO

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

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

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