



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.106.529 - SP (2017/0119556-4)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : JOAQUIM ALBERTO PINTO BASTO DA COSTA FERREIRA
ADVOGADO : PAULO FERNANDO GRECO DE PINHO - SP144164
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIAMI STAR
REPR. POR : OSWALDO VIEIRA FILHO - SÍNDICO
ADVOGADO : NOEMI CRISTIANE GOMES DA SILVA CILLA - SP103954

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CRITÉRIO DE DIVISÃO DE DESPESAS. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A observância do critério de rateio das despesas condominiais expresso na convenção condominial é obrigatória, em especial quando se trata do critério previsto em lei como regra geral. Precedentes.
2. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

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

Brasília, 20 de fevereiro de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.106.529 - SP (2017/0119556-4)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : JOAQUIM ALBERTO PINTO BASTO DA COSTA FERREIRA
ADVOGADO : PAULO FERNANDO GRECO DE PINHO - SP144164
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIAMI STAR
REPR. POR : OSWALDO VIEIRA FILHO - SÍNDICO
ADVOGADO : NOEMI CRISTIANE GOMES DA SILVA CILLA - SP103954

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:

Trata-se de agravo interno interposto por JOAQUIM ALBERTO PINTO BASTO DA COSTA FERREIRA contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, com fundamento: (a) na ausência de violação aos arts. 1.022, II, parágrafo único, e 489, IV e V, § 1º, do CPC/2015; e (b) na incidência da Súmula 83/STJ quanto à suposta violação ao art. 884 do CC/2002.

Alega a parte agravante, em síntese, que há necessidade de manifestação do órgão colegiado, pois não há que se falar em orientação firmada neste colendo Tribunal, já que existem decisões em sentido contrário aos precedentes mencionados na decisão ora agravada e a inaplicabilidade, na hipótese, do óbice da Súmula 83/STJ (fls. 551/555).

Contrarrazões apresentadas às fls. 559/566.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.106.529 - SP (2017/0119556-4)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:**

Cabe examinar, no presente agravo interno, tão somente a parte impugnada da decisão hostilizada, permanecendo incólume o fundamento não refutado pela parte agravante.

No tocante à suposta impossibilidade de aplicação da Súmula 83/STJ após a edição do NCP/2015, o Superior Tribunal de Justiça fez publicar a Súmula 568/STJ, que confere ao relator atribuição para dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca da questão controvertida.

Confira-se:

"O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema" (Súmula 568, CORTE ESPECIAL, julgado em 16/03/2016, DJe de 17/03/2016).

Quanto à suposta divergência jurisprudencial no tocante à violação ao art. 884 do CC/2002, não assiste razão à agravante.

O Tribunal de origem entendeu, diante da análise da convenção de condomínio, que o critério nela fixado de rateio proporcional à fração ideal do imóvel está em conformidade com as normas legais, sendo lícita a referida cobrança, *in verbis*:

*"Trata-se de ação declaratória de nulidade da cláusula 27 da Convenção de Condomínio, a qual autoriza a cobrança das despesas de condomínio proporcionalmente à fração ideal de cada unidade. De acordo com a inicial, o autor é proprietário do apartamento nº 151, duplex, do Edifício Miami Star, localizado na Rua Cônego Eugênio Leite nº 1.128, unidade que tem 157m² de área privativa. A cláusula 27 da Convenção de Condomínio estabelece que as despesas sejam rateadas de forma proporcional à fração ideal. Entretanto, os apartamentos utilizam a mesma área comum, razão pela qual a divisão proporcional é injusta.
(...)"*

O MM. Juiz singular julgou o pedido improcedente por entender que o critério fixado pelo condomínio está em consonância com as normas legais que regem a matéria, além de estar previsto na própria Convenção, razão pela qual referida cobrança é lícita.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

E o entendimento da r. sentença deve prosperar, não trazendo a parte elementos suficientes a ilidir seu embasamento.

O órgão de primeiro grau tratou a matéria suficientemente, de forma a elucidar as questões debatidas nos autos, o que se coaduna com o princípio do livre convencimento do Magistrado, motivado à luz das provas dos autos, assim como à luz legislação vigente e aplicável ao caso concreto, valendo destacar:

'O réu, por sua vez, em conformidade com estas normas legais, previu em sua Convenção de Condomínio, cláusula 27ª, parágrafo único (fls. 51 e 255) exatamente o rateio das cotas condominiais de acordo com a fração ideal.

As despesas comuns do condomínio serão rateadas entre oscondôminos na proporção da fração ideal que cada um possui no terreno e demais partes e coisas comuns do Edifício. Tendo o réu cumprido as normas legais supramencionadas e a própria Convenção de Condomínio, disto resulta que sempre efetuou cobranças lícitas contra o autor ou demais condôminos e de acordo com a fração ideal de cada um.

Vale observar que o rateio das taxas condominiais de acordo com a fração ideal constitui um critério legal de justiça, não podendo o condômino buscar interpretação favorável a seus interesses mas contrária aos expressos termos da legislação e da convenção condominial." (e-STJ, fls. 444/447)

A decisão acima está em consonância com o entendimento atual do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que a observância do critério de rateio das despesas condominiais expresso na convenção condominial é obrigatória, em especial quando se trata do critério previsto em lei como regra geral.

Vejamos:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ARTIGO 544 DO CPC/1973) - AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DOS RÉUS.

1. Instâncias ordinárias que apreciando as circunstâncias de fato da causa e os documentos constantes dos autos, concluíram pela desnecessidade de prova pericial e por inocorrência de cerceamento de defesa, em virtude de a controvérsia ser afeta a questão eminentemente de direito. Incidência do óbice da súmula 7/STJ.

2. A ausência de enfrentamento das teses relacionadas aos princípios da isonomia e boa-fé, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito do prequestionamento, nos termos da súmula 211 do STJ.

3. Nos termos do art. 1.336, inciso I, do Código Civil, é dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio, na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

4. Consoante a jurisprudência desta Corte, é obrigatória a observância do critério de rateio das despesas condominiais expressamente previsto na respectiva convenção do condomínio, especialmente quando o critério eleito é justamente aquele previsto como regra geral para as hipóteses em que ausente tal estipulação.

Precedentes.

5. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide a Súmula nº 83 desta Corte, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

6. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 816.278/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe de 18/11/2016)

"RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. LEI N. 4.591/1964. RATEIO DAS COTAS CONDOMINIAIS. FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DE CADA UNIDADE. REGRA GERAL. FORMA DE DIVISÃO QUE SOMENTE PODE SER ALTERADA POR CONVENÇÃO APROVADA NA FORMA DA LEI. NULIDADE DAS DECISÕES ASSEMBLEARES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA. AFASTAMENTO. RECURSO PROVIDO.

1. Segundo o § 1º da Lei n. 4.591/1964, somente a convenção pode fixar o rateio das Contribuições condominiais de maneira diversa da regra da fração ideal pertencente a cada comunheiro.

2. Na hipótese, como não fora aprovada convenção condominial até a data de realização das assembleias impugnadas, não se deve permitir a forma de rateio adotada pelo condomínio em prejuízo aos demais comunheiros, devendo ser utilizado como base de cálculo a fração ideal pertencente a cada condômino.

3. Deve ser afastada a multa de 1% (um por cento) aplicada por ocasião do embargos de declaração quando estes não se revelarem protelatórios e tiverem por objetivo prequestionar dispositivos legais (Súmula 98/STJ).

4. Recurso especial provido."

(REsp 1.213.551/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2015, DJe de 20/10/2015)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. QUOTAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO. PROMITENTE-COMPRADOR IMITIDO NA POSSE. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

3. No caso, o Tribunal de origem concluiu que o recorrente detém a posse e o domínio sobre o bem imóvel, devendo responder pelo pagamento das despesas condominiais. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial, ante o óbice da mencionada súmula.

4. É dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais" (art. 1.336, I, do CC/2002).

5. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 333.418/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2014, DJe de 09/10/2014)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0119556-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.106.529 /
SP

Números Origem: 10014755320148260011 20160000562545 20160000681575

PAUTA: 20/02/2018

JULGADO: 20/02/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. NICOLAO DINO DE CASTRO E COSTA NETO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAQUIM ALBERTO PINTO BASTO DA COSTA FERREIRA
ADVOGADO : PAULO FERNANDO GRECO DE PINHO - SP144164
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIAMI STAR
REPR. POR : OSWALDO VIEIRA FILHO - SÍNDICO
ADVOGADO : NOEMI CRISTIANE GOMES DA SILVA CILLA - SP103954

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAQUIM ALBERTO PINTO BASTO DA COSTA FERREIRA
ADVOGADO : PAULO FERNANDO GRECO DE PINHO - SP144164
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIAMI STAR
REPR. POR : OSWALDO VIEIRA FILHO - SÍNDICO
ADVOGADO : NOEMI CRISTIANE GOMES DA SILVA CILLA - SP103954

CERTIDÃO

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

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

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