



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1657456 - PR (2020/0023996-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CARLOS ROBERTO SCALASSARA
AGRAVANTE : MARCELO NOBRE FRASSON
AGRAVANTE : MARIA CRISTINA CONDE FRASSON
AGRAVANTE : MARIA ROSIMEIRI SOARES SCALASSARA
ADVOGADO : JESSICA BONOTTO SCALASSARA - SP344773
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL PARANOIA
ADVOGADOS : ADILOAR FRANCO ZEMUNER - PR009993
MAURICIO DOS SANTOS VIEIRA - PR059795

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** CONDOMÍNIO. RATEIO DE DESPESAS. APARTAMENTOS EM COBERTURA DE EDIFÍCIO. ASSEMBLEIA QUE NÃO OBTÉM VOTOS PARA ALTERAÇÃO DE CRITÉRIO LEGAL DA FRAÇÃO IDEAL (ARTIGO 1336, I, DO CC). AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE, REPETIÇÃO DE INDÉBITO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE OFENSA AO ART. 1022, DO NCPC. DIREITO DE PROVA. VIOLAÇÃO NÃO OBSERVADA. MATÉRIA DE DIREITO. REVOLVIMENTO DO MATERIAL DE CONHECIMENTO. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7/STJ. MANUTENÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL PARA RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO OU INOBSERVÂNCIA DO DEVER DE BOA-FÉ NO EXERCÍCIO DE DIREITO QUE NÃO SE VERIFICAM PELA MERA ALEGAÇÃO DE INJUSTIÇA DO CRITÉRIO. PRECEDENTES. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO VERIFICAÇÃO QUANDO A DECISÃO RECORRIDA SE ORIENTA NO MESMO SENTIDO DOS PRECEDENTES ATUAIS DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os

termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. Conquanto fundamental, o direito de prova (no caso técnica) não é absoluto, mas tem sua aplicação disciplinada pelo art. 130 do NCPC que, de maneira utilitária e econômica, regulamenta a realização de provas que sejam úteis e imprescindíveis para a aplicação do direito ao caso concreto.

3. A ilação de que pelo critério legal de rateio das despesas de condomínio (art. 1336, I, do CC), aquele que detém maior fração arca com maior contribuição traduz conhecimento *a priori*, tornando dispensável recorrer ao empirismo técnico para a formação de um juízo de valor para sobre isso.

4. Dada a autonomia e força normativa da Convenção de Condomínio, a intervenção do Poder Judiciário para alteração do critério de rateio de despesas condominiais só é feita em caráter excepcional e não com base na discussão da justiça do método.

5. Devido a amplitude do conceito, a discussão da justiça do critério de rateio da despesa condominial, que no caso é o legal do art. 1336, I, do CC, não fundamenta a alegação de enriquecimento sem causa, e, por conseguinte, o êxito da demanda.

6. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 28 de novembro de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1657456 - PR (2020/0023996-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CARLOS ROBERTO SCALASSARA
AGRAVANTE : MARCELO NOBRE FRASSON
AGRAVANTE : MARIA CRISTINA CONDE FRASSON
AGRAVANTE : MARIA ROSIMEIRI SOARES SCALASSARA
ADVOGADO : JESSICA BONOTTO SCALASSARA - SP344773
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL PARANOIA
ADVOGADOS : ADILOAR FRANCO ZEMUNER - PR009993
MAURICIO DOS SANTOS VIEIRA - PR059795

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** CONDOMÍNIO. RATEIO DE DESPESAS. APARTAMENTOS EM COBERTURA DE EDIFÍCIO. ASSEMBLEIA QUE NÃO OBTÉM VOTOS PARA ALTERAÇÃO DE CRITÉRIO LEGAL DA FRAÇÃO IDEAL (ARTIGO 1336, I, DO CC). AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE, REPETIÇÃO DE INDÉBITO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE OFENSA AO ART. 1022, DO NCPC. DIREITO DE PROVA. VIOLAÇÃO NÃO OBSERVADA. MATÉRIA DE DIREITO. REVOLVIMENTO DO MATERIAL DE CONHECIMENTO. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7/STJ. MANUTENÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL PARA RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO OU INOBSERVÂNCIA DO DEVER DE BOA-FÉ NO EXERCÍCIO DE DIREITO QUE NÃO SE VERIFICAM PELA MERA ALEGAÇÃO DE INJUSTIÇA DO CRITÉRIO. PRECEDENTES. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO VERIFICAÇÃO QUANDO A DECISÃO RECORRIDA SE ORIENTA NO MESMO SENTIDO DOS PRECEDENTES ATUAIS DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os

termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. Conquanto fundamental, o direito de prova (no caso técnica) não é absoluto, mas tem sua aplicação disciplinada pelo art. 130 do NCPC que, de maneira utilitária e econômica, regulamenta a realização de provas que sejam úteis e imprescindíveis para a aplicação do direito ao caso concreto.

3. A ilação de que pelo critério legal de rateio das despesas de condomínio (art. 1336, I, do CC), aquele que detém maior fração arca com maior contribuição traduz conhecimento *a priori*, tornando dispensável recorrer ao empirismo técnico para a formação de um juízo de valor para sobre isso.

4. Dada a autonomia e força normativa da Convenção de Condomínio, a intervenção do Poder Judiciário para alteração do critério de rateio de despesas condominiais só é feita em caráter excepcional e não com base na discussão da justiça do método.

5. Devido a amplitude do conceito, a discussão da justiça do critério de rateio da despesa condominial, que no caso é o legal do art. 1336, I, do CC, não fundamenta a alegação de enriquecimento sem causa, e, por conseguinte, o êxito da demanda.

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

CARLOS ROBERTO SCALASSARA e MARIA ROSIMEIRI SOARES SCALASSARA, bem como MARCELO NOBRE FRASSON e MARIA CRISTINA CONDE ALVES FRASSON (CARLOS e outros) ajuizaram ação de declaratória de nulidade, repetição de valores e obrigação de fazer, contra CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARANOÁ (CONDOMÍNIO) visando discutir a divisão do rateio das despesas condominiais com base na fração ideal, a qual foi julgada improcedente, assim como os pedidos deduzidos por CONDOMÍNIO na reconvenção. Ante a sucumbência mínima de CONDOMÍNIO, apenas os autores foram condenados no pagamento das custas, despesas processuais e honorários de advogado fixados em 10% do valor da causa (e-STJ, fls. 332/386).

Interposta apelação por CARLOS e outros, o Tribunal de Justiça do Paraná deu parcial provimento ao recurso, nos termos do acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE, REPETIÇÃO DE INDÉBITO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS PELO CRITÉRIO DA

FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL. PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, EM HARMONIA COM O DISPOSTO NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA (ARTIGOS 1.336, INCISO I e 1.351 DO CÓDIGO CIVIL, E ARTIGO 12, § 1º DA LEI nº 4.951/64).

PRETENSÃO DE VER DECLARADOS COMO “INCONTROVERSOS OS FUNDAMENTOS FÁTICOS DA AÇÃO, NO SENTIDO DE QUE, APESAR DOS APARTAMENTOS ‘TIPO’ E DE ‘COBERTURA’ UTILIZAREM-SE DOS SERVIÇOS OFERECIDOS PELO CONDOMÍNIO EM IGUAL PROPORÇÃO, OS AUTORES PARTICIPAM DO RATEIO DAS DESPESAS COMUNS PAGANDO INJUSTAMENTE 70,277549% A MAIS DO QUE OS CONDÔMINOS DOS APARTAMENTOS ‘TIPO’” DIANTE DOS ELEMENTOS DE PROVA DOS AUTOS. INVIABILIDADE, DIANTE DOS ELEMENTOS DE PROVA DOS AUTOS. NULIDADE POR CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADA. QUESTÃO CENTRAL DA CONTROVÉRSIA QUE É EMINENTEMENTE DE DIREITO E NÃO DE FATO.

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FAVOR DO PATRONO DOS AUTORES/RECONVINDOS, DIANTE DA IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO RECONVENCIONAL. POSSIBILIDADE. AUTONOMIA DA RECONVENÇÃO EM FACE DO PEDIDO VERTIDO NA PETIÇÃO INICIAL.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fls. 450).

Embargos de declaração de CARLOS e outros foram rejeitados (e-STJ, fls. 524/528).

Inconformados, CARLOS e outros interpuseram recurso especial com fundamento no art. 105, III, a e c da CF, alegando violação dos arts (1) 3º, 4º, 6º, 7º, 8º, 11, 156, 369, 373, 374, 378, 1.009, §1º, e 1.015, do CPC/2015 porque (1.1) ao deixar de exercer o controle no mérito da decisão da assembleia, o acórdão exclui de apreciação jurisdicional ameaça ou lesão ao direito; (1.2) deixou de aplicar o ordenamento jurídico com fulcro na proporcionalidade e razoabilidade; (1.3) ao recusar análise do pedido de prova cerceou a defesa dos autores ao violar seu direito de prova; (2) 489, §1º, IV e 1.022 do CPC/2015, em razão da negativa de prestação jurisdicional, com enfrentamento de todos os argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada, em especial o erro de fato apontado em embargos de declaração sobre a votação pela manutenção da regra de rateio pela fração ideal; (3) 113, 187 e 422, 884, do Código Civil, porque (3.1) ao ter deixado de analisar a questão sob o ponto de vista do enriquecimento sem causa emergente na hipótese, ao argumento de que os 4 apartamentos denominados “cobertura” pagam taxas de condomínio 70,277549% maiores que os apartamentos “tipo”; (3.2) existe a necessidade de se declarar nula a letra “n” do artigo 8º da Convenção Condominial para assegurar a igualdade de todos os condôminos no rateio de despesas comuns; (3.3) a definição de um critério mais equitativo de distribuição do rateio de despesas é expressão da boa-fé na elaboração das convenções que permeia todo o direito privado, devendo ser observada na interpretação, continuação da relação e execução dos contratos; (4) há dissídio

jurisprudencial com outros tribunais e do Superior Tribunal de Justiça, no que se refere à interpretação dos fatos à luz dos artigos 1336, I, e 1351, do Código Civil, e art. 12, § 1º, da Lei nº 4951/1964 (AC nº 1.0024.04.504058-1/001 TJMG, Rel. Des.(a) Sebastião Pereira de Souza, 16ª CÂMARA CÍVEL, Data do Julgamento: 30/01/2008, Datada Publicação: 07/03/2008; TJMT, AC nº 1013557-72.2016.8.11.0041, Rel. Des(a). Maria Helena Gargaglione Povoas, Segunda Câmara de Direito Privado, Data de Julgamento: 05/09/2018; REsp nº 541.317/RS, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, Quarta Turma, DJ:28/10/2003).

Houve contrarrazões pelo CONDOMÍNIO e o Tribunal estadual inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 630/635).

Da aludida decisão, CARLOS e outros interpuseram agravo em recurso especial insistindo em que sob o permissivo constitucional da alínea a o acórdão se ressentia do embasamento legal apto ou fundamento em recursos repetitivos, persistindo na (1) violação dos arts. 3º, 4º, 6º, 8º, 11, 489, §1º, e 1.022 do CPC/2015, referentes à prestação jurisdicional; artigos 7º, 156, 369, 373, 374, 378, 1.009, §1º, e 1.015, do CPC/2015, que versam sobre o direito à prova; artigos 113, 187 e 422, do Código Civil, sobre a boa-fé; e o artigo 884, do Código Civil, referente ao enriquecimento sem causa; (2) não há se falar em argumentação genérica, pois a matéria foi exposta de maneira clara, objetiva e concatenada, o que afasta a incidência da Súmula nº 284/STF; (3) a prova pericial dispensada era necessária para comprovar que o critério adotado na convenção de condomínio se mostra injusto e violador do princípio que veda o enriquecimento sem causa, logo, não havendo se falar em reexame de provas ou incidência da Súmula nº 7/STJ; (4) não há que se aplicar a Súmula nº 83/STJ, pois os dispositivos legais apreciados pelos precedentes do STJ diferem daqueles submetidos ao julgamento pelos agravantes, pois deixaram de analisar à questão à luz dos artigos 113, 187, 422 e 884 do CC/2002, (5) houve demonstração da divergência jurisprudencial hábil mediante a indicação dos três paradigmas trazidos às razões do apelo nobre.

O CONDOMÍNIO apresentou contraminuta.

Nesta Corte, o agravo foi conhecido para conhecer em parte do apelo nobre, e, nessa extensão, negar-lhe provimento, em decisão monocrática da minha lavra, assim indexada:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. CONDOMÍNIO. RATEIO DE DESPESAS. APARTAMENTOS EM COBERTURA DE EDIFÍCIO. ASSEMBLEIA QUE NÃO OBTÉM VOTOS PARA ALTERAÇÃO DE CRITÉRIO LEGAL DA FRAÇÃO IDEAL NOS TERMOS DO ARTIGO 1336, I, DO CC. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE, REPETIÇÃO DE

INDÉBITO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE OFENSA AO ART. 1022, DO NCPC. DIREITO DE PROVA. VIOLAÇÃO NÃO OBSERVADA. MATÉRIA DE DIREITO. REVOLVIMENTO DO MATERIAL DE CONHECIMENTO. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7/STJ. MANUTENÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL PARA RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO OU INOBSERVÂNCIA DO DEVER DE BOA-FÉ NO EXERCÍCIO DE DIREITO QUE NÃO SE VERIFICAM PELA MERA ALEGAÇÃO DE INJUSTIÇA DO CRITÉRIO. PRECEDENTES. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO VERIFICAÇÃO QUANDO A DECISÃO RECORRIDA SE ORIENTA NO MESMO SENTIDO DOS PRECEDENTES ATUAIS DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE O RECURSO ESPECIAL, E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO (e-STJ, fls. 870).

Inconformados, CARLOS e outros interpuseram o presente agravo interno em agravo em recurso especial arguindo **(1)** inexistência do óbice da Súmula nº 284/STF quando da arguição da violação dos arts. 489, § 1º, e 1022, do NCPC pela negativa da prestação jurisdicional; **(2)** havendo similaridade entre dispositivo da lei federal apontado como violado e dispositivo do texto constitucional, devem ser seguidos os trâmites do art. 1032 do NCPC; **(3)** há divergência entre o presente caso e aqueles constantes no AgRg no AREsp 527.139/SP, AREsp nº 1.679.841/SP, portanto persiste a violação ao direito de prova que é fundamental, nos termos dos arts. 5º, § 2º, LV, da CF e art. 7º do NCPC; **(4)** a justiça do critério de rateio era matéria de prova e não de direito, pois demanda conhecimento técnico (NCPC, art. 156); **(5)** o fato do aumento patrimonial de outrem ter lastro em negócio jurídico não o torna imune à análise sob o prisma do enriquecimento sem causa; **(6)** se o uso das áreas comuns é igualitário, a contraprestação a ser paga não deve guardar relação com o tamanho da propriedade privativa de cada condômino; **(7)** a cobrança em valores correspondentes à fração ideal só se mostra apropriada para despesas extraordinárias; **(8)** a convenção de condomínio, por não ser mais que um negócio jurídico, pode ter seus vícios corrigidos pelo Poder Judiciário, na forma do art. 3º, do NCPC; **(9)** há contemporaneidade nos paradigmas invocados para formação do dissenso jurisprudencial, o que afasta a incidência da Súmula 83/STJ. Assim, diante da demonstrada negativa de vigência dos arts. 113, 187, 422 e 884 do CC, pugna-se a reforma da decisão para ver declarada a nulidade do disposto na letra “n” do artigo 8º da convenção do condomínio agravado, com distribuição das contribuições de forma igualitária pelos 72 apartamentos (68 *standards* e 4 dos autores), com restituição de todos os valores pagos a maior nos últimos 3 anos.

Houve apresentação de contraminuta por CONDOMÍNIO, na qual se bate pela manutenção da decisão agravada, bem como pela imposição de multa por litigância de má-fé (e-STJ, fls. 914/932).

É o relatório.

VOTO

De plano vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

(1) Da deficiente demonstração de violação dos arts. 489, §1º, e 1022, do NCPC.

De início, verifica-se que, ao menos de maneira sistematizada, os recorrentes não indicaram em sua peça recursal quais dos incisos do artigo 489, § 1º, do NCPC, que teriam sido malferidos pela decisão do Tribunal estadual. É o que se extrai de sua peça de interposição de recurso especial, na parte dos prolegômenos, onde se espera dali toda a indicação da carga recursal (e-STJ, fls. 551).

Dá-se vislumbrar a deficiência na caracterização do dispositivo violado, só agora corrigida, reportando-se especificamente ao inciso IV, do mencionado § 1º, do art. 489 do NCPC. Logo, incide com toda a segurança o óbice da Súmula nº 284/STF quanto à arguição da mencionada violação legal, somente melhor explicitada nas razões do presente agravo interno.

De todo modo, se é certo que os recorrentes inferem nas razões de seu apelo nobre a **configuração do enriquecimento sem causa diante da injustiça do critério de rateio das despesas comuns do condomínio** (e-STJ, fls. 557), ficou assentado na decisão agravada que esse ponto nevrálgico de sua tese relacionada à suposta violação do artigo 884 do Código Civil foi devidamente abordado nas instâncias ordinárias, conforme demonstra a decisão monocrática aqui agravada ao mencionar o seguinte excerto do acórdão objurgado:

*Em conformidade com a lógica jurídica, a regra geral é a divisão pela fração ideal do imóvel. A exceção é o ajuste em sentido diverso, que a partir do registro da Convenção de Condomínio se sobrepõe à disposição legal.
Conforme se verifica daquele documento e da Ata da Assembleia de*

17/02/2016 (movs. 1.22 a 1.25), **os condôminos decidiram, por maioria qualificada de 2/3 (dois terços), em respeito à norma do artigo 1.351 do Código Civil, pela manutenção da fração ideal como critério para o rateio das despesas comuns do Condomínio.**

Poderia ter se dado o contrário, com a cobrança das cotas condominiais nos termos desejados pelos Apelantes, e daí não caberia razão aos proprietários das unidades menores. A intenção do legislador ordinário foi, visivelmente, prevenir conflitos resultantes da miríade de critérios que poderiam ser adotados, suprimindo um arquétipo normativo comum que poderia ser modificado conforme a vontade dos envolvidos.

Aliás, a regra está baseada exatamente no princípio da autonomia da vontade: antes de os Apelantes adquirirem os seus apartamentos, já estavam cientes das disposições legais que regem a matéria, as quais não são novidades no meio jurídico onde milita o primeiro Autor. E, exercendo o direito constitucionalmente garantido à propriedade (CF, artigo 5º, inciso XXI), optaram livremente pela compra – motivos pelos quais devem se submeter às normas legais e convencionais.

Vale transcrever a prudente e equilibrada conclusão do Juiz da causa, no sentido de que “Se os autores pretendem que seja revisto o critério adotado, devem submetê-lo a questão a uma nova discussão da assembleia, aclarando aos demais condôminos os melindres da questão, sendo vedado ao Juízo adentrar ao mérito, impondo contra legem o voto da minoria em detrimento do voto dos demais. É uma questão de convencimento. Tanto é assim que parece ser relevante a argumentação do condomínio no sentido de que se os autores possuem cobertura com dois andares, o normal seria cobrança de duas cotas condominiais, e, assim, em sua ótica, quem estaria levando vantagem seriam os próprios autores. Embora este Juízo detenha certa dúvida acerca da razoabilidade do critério da fração ideal para o rateio das despesas comuns, já que oriundas da manutenção das áreas de uso comum do edifício, tal opinião me é pessoal, assim como a dos autores, posto que minoria. Tais juízos de valor, portanto, não poderão ser impostas à maioria dos condôminos, sob pena de, aí sim, flagrante ilegalidade, ante à inobservância do procedimento de votação” (mov. 65.1, p. 9) (e-STJ, fls. 453/454 – sem destaque no original).

Portanto, se a questão da justiça ou não do “critério legal” do rateio das despesas de manutenção do condomínio com base na fração ideal de cada proprietário, nos termos do que preconiza o artigo 1336, I, do Código Civil, foi abordada na decisão colegiada, não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em vulneração do art. 1022 do NCPD.

Em verdade, olvidam-se os recorrentes de que só é considerada não fundamentada a decisão judicial que deixa de enfrentar os argumentos “capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador” (NCPD, art. 489, § 1º, IV).

(2) Do não conhecimento do recurso especial por violação de dispositivos legais que reproduzam texto constitucional.

Conforme destacado na decisão monocrática recorrida, não se poderia conhecer do recurso especial sob o enfoque da alegada violação de dispositivos legais

que impliquem reprodução de texto constitucional, tais como o artigo 3º do NCPC (inafastabilidade da jurisdição); 4º e 6º (julgamento em prazo razoável); 8º (aplicação da lei com vistas teleológicas aos fins sociais e exigências do bem comum), porque, a despeito de previstas sob a forma de normas infraconstitucionais, revelam-se institutos de natureza eminentemente constitucional (AgInt no REsp 1790775/GO, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2020, DJe 20/03/2020).

A propósito da aplicação do art. 1032 do NCPC a respeito das questões sensíveis sobre o processo, dentre elas a alegada violação ao direito fundamental à prova; inafastabilidade do controle jurisdicional quanto a lesão ou ameaça a direito; dever de fundamentação das decisões; interpretação da norma sob prisma isonômico, é preciso salientar que, com bastante propriedade, já foram já objetos do recurso extraordinário aviado pelas partes e serão objeto de análise pela Suprema Corte.

(3) e (4) Da adequação dos julgados indicados para fundamentar a inexistência de direito absoluto de prova.

É da decisão atacada que, ao contrário do defendido por CARLOS e outros, não há se falar num direito absoluto à produção de provas no direito pátrio. Nesse sentido é que se trouxe à colação os julgados desta Corte AgRg no AREsp 527.139/SP e AREsp nº 1.679.841/SP, dos quais destacados os excertos que efetivamente coadunam com essa colocação.

Em tais condições, o tipo de prova tratado em cada aresto não era o fator determinante de sua invocação, mas sim a eficácia do art. 370, § único, do NCPC que baliza e disciplina de maneira utilitária e econômica a adstrição da realização de provas àquelas que sejam úteis e imprescindíveis para a aplicação do direito ao caso concreto.

Tanto o acórdão recorrido, como a decisão agravada, em nenhum momento negam a necessidade de o juiz ser assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico (NCPC, art. 156).

A questão que se coloca é outra.

Aqui a Corte estadual, municiada do conjunto fático-probatório já contido nos autos, formou a convicção de que a utilização do critério da fração ideal (previsto em lei), pode gerar distorções na cobrança do rateio de despesas comuns aos condôminos.

Isso, aliás, de intuitivo que é, vem antes mesmo da observação do mundo fenomênico ou empírico. Trata-se de conhecimento *a priori* que, dentro da teoria do

conhecimento kantiano, torna desnecessário recorrer à experiência para a formação de um juízo de valor. Assim, se na cobrança do rateio de despesas de condomínio o critério estabelecido por Lei, e depois mantido pela Convenção de Condomínio em assembleia, é o da fração ideal de cada condômino em determinado empreendimento, naturalmente aqueles que detêm fração mais avantajada, concorrerão com maior numerário para fazer frente às despesas comuns.

Percebe-se, claramente, que o inconformismo de Carlos e outros não se dá em razão do Tribunal estadual deixar de reconhecer alguma desproporção entre o que os autores pagam no rateio das despesas condominiais, por possuírem apartamentos duplos e os demais condôminos que detêm apartamentos tipo *standard* (menores). Em verdade, insistem na prova técnica porque essa “serve a **demonstrar a injustiça** do critério de rateio e não em qual proporção os agravantes participam do rateio das despesas condominiais” (e-STJ, fls. 894 – sem destaque no original).

Mas, muito embora o artigo 369, do NCPC, garanta às partes o emprego de todos os meios legais de prova, é preciso que o objeto de prova contenha um mínimo de determinação e não para provar o amplo conceito de “injustiça” do critério legal da fração ideal para cobrança do rateio de despesas de condomínio, insculpido pela norma jurídica (CC, art. 1336, I).

Como mencionado, a justiça de determinada situação, não é passível de prova pois sua amplitude conceitual não permite a necessária delimitação do objeto a ser estudado no tempo e espaço. Não por outro motivo que “o fato indeterminado, ou indefinido, é insuscetível de prova” (Comentários ao Código de Processo Civil, MOACYR AMARAL SANTOS, Forense, IV vol., 3ª ed., p. 35).

Assim, se parece justo a CARLOS e outros que o fato de potencialmente acomodarem mais pessoas em seu apartamento duplo; possuírem mais veículos na garagem; fazerem mais uso de maquinários (elevadores, portões etc) e de recursos humanos do edifício (portaria, limpeza etc); votarem em assembleia com peso 1,7; possuírem imóvel de maior valor venal e comercial, e pagando por tudo isso igualitariamente o mesmo valor de taxa condominial daqueles que moram em apartamentos *standard* (com direito de voto peso 1,0), a estes proprietários, no entanto, pode não parecer tão justo.

Apenas para permitir uma visão sobre o quão ampla e inviável é a discussão sobre a aparente iniquidade da situação também foram extraídas ponderações da sentença pela decisão colegiada, para a qual: “(...) parece ser relevante a argumentação do condomínio no sentido de que se os autores possuem cobertura com dois andares, o normal seria cobrança de duas cotas condominiais, e, assim, em sua

ótica, quem estaria levando vantagem seriam os próprios autores” (e-STJ, fls. 454).

Bem por isso, ao mencionar sobre a busca da verdade real como diretriz axiológica para o magistrado, DANIEL PENTEADO DE CASTRO, pondera que

Por outro lado, esse mesmo ímpeto de aproximação da verdade deve encontrar freios previstos no sistema, exatamente para que o processo não se torne uma via crucis destinada à busca desenfreada da verdade que, como visto acima, não é absoluta e ainda pode conduzir a um desgaste temporal e material que prejudica ambos os litigantes. Daí por que, para se balizarem os poderes instrutórios, sem prejuízo das premissas que serão traçadas no item 4.3, devem ser observados ainda o respeito aos princípios processuais e constitucionais que integram o sistema, sendo difícil definir, de forma objetiva e rígida, critérios estanques que devam ser aplicados de forma ostensiva. Se, de um lado, a verdade trazida aos autos é relativa, máxime a trazer mais consistência para a aplicação de regras rígidas e inflexíveis num sistema de freios e contrapesos, de outra banda, o magistrado não pode simplesmente obrigar-se a decidir consoante a sorte das provas trazidas por vontade exclusiva das partes, tampouco sujeitar-se a julgar de olhos vendados e sem saber qual litigante tinha razão.

(Poderes instrutórios do juiz no processo civil: fundamentos, interpretação e dinâmica. Disponível em: STJ Minha Biblioteca, Editora Saraiva, 2012, p. 52 - sem destaque no original).

Por tais razões, o recurso não vinga pela negativa de produção da prova pericial (que visa precípua demonstração de injustiça do critério legal de distribuição do ônus condominial entre os condôminos) quando é certo que os fundamentos do julgado já conduzem a uma conclusão jurisdicional dentro do sistema jurídico processual independentemente da produção de tal prova.

(5) (6) e (7) Do enriquecimento sem causa.

A tese recursal da violação do art. 884 do Código Civil com base no alegado enriquecimento sem causa dos demais condôminos proprietários dos apartamentos tipo *standard* e que, pelo critério do rateio de despesas condominiais pela fração ideal, pagam uma menor cota, foi apreciada pelo acórdão recorrido pelo prisma da legalidade do critério válido para o caso em análise, inspirado pelo art. 1336, I, do CC que assim propõe, embora a Lei abra para os condôminos em assembleia a possibilidade de eleger outra forma de distribuição dos encargos.

Destarte não comportaria a esta Corte alterar nesta sede a conclusão do colegiado estadual que analisou e afastou, em sua perspectiva soberana do conjunto probatório, a ideia de injustiça da situação. Nesse sentido, defendeu a Corte estadual que os autores CARLOS e outros, ao anuírem com plena ciência, na compra dos apartamentos, com a situação da divisão das cotas condominiais pelo critério legal das

frações ideais; submeterem-se ao resultado da Assembleia (inclusive dela participando em 17/2/2016) que manteve o indesejado critério de divisão dos encargos condominiais, estariam buscando a alteração de um negócio jurídico sem lastro em justificativa plausível dentro do escopo da autonomia da vontade por si exercido quando da assunção de tais responsabilidades.

Mas a amplitude do conceito de justiça do critério de rateio de despesas condominiais não fornece base substancial para a o alardeado enriquecimento sem causa.

Depois, conforme bem ilustra CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, há complexidade na pretensão de afastamento do critério legal, e, no caso, também aprovado por Assembleia, uma vez que a fração ideal também representa interesse econômico direto e não desprezível ao proprietário da unidade condominial

Como se vê, não se estabeleceu um critério rígido e obrigatório para o cálculo das frações ideais, cabendo ao incorporador, no respectivo Memorial, indicá-las para que os interessados na aquisição das unidades possam conhecê-las e decidir se lhes convém aceitar, ou não, o critério adotado.

*Não será difícil perceber que **a fração ideal representa relevante interesse econômico para o adquirente das unidades, repercutindo diretamente em seu valor venal.***

*Também na hipótese de extinção do condomínio, qualquer que seja a sua causa, **cada condômino receberá a parte que lhe cabe, na proporção de sua fração.***

(Condomínio e Incorporações - atual. por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub Disponível em: STJ Minha Biblioteca, - 14ª edição. Grupo GEN, Ed. Forense, 2021, , p. 97 - sem destaque no original).

Em tais condições, somente em situações excepcionais aqui não vislumbradas (vícios de forma, vícios de consentimento, enriquecimento de um ou alguns em detrimento da maioria), poder-se-ia admitir a alteração de cláusula previamente moldada nos termos gerais da própria Lei Civil e referendada em colegiado próprio da Convenção de Condomínio.

Por tais razões, também não se verificando a violação ao dispositivo de lei invocado.

(8) e (9) Da inafastabilidade do controle judiciário sobre lesão ou ameaça a direito e da contemporaneidade dos paradigmas invocados na formação do dissenso jurisprudencial.

Como já visto, a questão da violação de dispositivo legal (NCPC, art. 3º) em razão da suposta inafastabilidade do controle judicial sobre lesão ou ameaça a direito,

por ser relacionado a texto constitucional, não comportava conhecimento pelo recurso especial, tanto que já aviado por CARLOS e outros, o competente recurso extraordinário para tal fim.

Impende ressaltar, no entanto, que o Tribunal estadual apenas entendeu que, diante da autonomia de vontade e da ausência de vício aparente (nem de vontade, nem de forma), não havia razão jurídica para se impor a CONDOMÍNIO a anulação da letra 'n', do artigo 8º, da Convenção do Condomínio, a qual determina o rateio das despesas comuns para sua manutenção pelo critério da fração ideal.

Enfim, a atualidade dos precedentes trazidos à colação na decisão monocrática guerreada para da suporte jurisprudencial supera, sem sombra de dúvidas, aqueles trazidos pelos recorrentes CARLOS e outros, sendo de se destacar as datas de julgamento em **9/5/2022** (AgInt nos EDcl no REsp nº 1.485.369/GO); **6/4/2021** (REsp nº 1.733.390/RJ); 2/6/2020 (REsp nº 1.778.522/SP). E, por comparação, dos três julgados indicados por CARLOS e outros, apenas o de **5/9/2018** poderia ser considerado mais atual, porém, não os de **2003** (REsp nº 541.317/RS, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, Quarta Turma) e **2008** (AC nº 1.0024.04.504058-1/001 TJMG, Rel. Des.(a) Sebastião Pereira de Souza, 16º CÂMARA CÍVEL), de todo modo, ficando todos superados na cronologia e na corrente jurisprudencial.

A dar maior esteio ao julgado, vale mencionar o seguinte precedente em que até mesmo unidade comercial que não usufrui de determinados serviços no condomínio, foi submetida ao rateio das despesas pelo critério expresso em convenção de condomínio:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. CONDOMÍNIO. LOTEAMENTO FECHADO. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. VALIDADE. UNIDADE COMERCIAL QUE NÃO USUFRUI DE DETERMINADOS SERVIÇOS. EXONERAÇÃO DE ENCARGO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Consoante entendimento jurisprudencial, em regra, a divisão do valor da taxa de condomínio se dá com base na fração ideal da unidade imobiliária, podendo a convenção estabelecer de maneira diversa.

2. **"A taxa condominial é fixada de acordo com a previsão orçamentária de receitas e de despesas, bem como para constituir o fundo de reserva com a finalidade de cobrir eventuais gastos de emergência. A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002"** (REsp n. 1.816.039/MG, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/2/2020, DJe de 6/2/2020).

3. *Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em*

novo julgamento, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial.

(AglInt no AREsp n. 1.702.140/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 4/10/2022 – sem destaque no original)

Demais disso, a propositura de ação apenas para discutir a justiça do critério adotado na Convenção do Condomínio, que é o objeto da pretensão de CARLOS e outros, não tem sido bem recepcionada nesta Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios constantes dos autos, concluiu pela legalidade da cobrança objeto da demanda. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, bem como das cláusulas contratuais, inviável em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A intervenção do Poder Judiciário para declarar a nulidade do critério estabelecido na convenção de condomínio para o rateio das despesas comuns somente deve ocorrer em casos excepcionais, quando não forem observados os requisitos legais, sendo incabível a propositura de ação apenas para discutir a justiça do critério adotado. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp 1.041.007/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 1º/4/2020 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. JUROS DE MORA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. FRAÇÃO IDEAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A tese de cerceamento de defesa que não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem não pode ser conhecida por esta Corte, à míngua de prequestionamento.

2. Nos termos do art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros de mora convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

3. As despesas condominiais deverão ser rateadas de acordo com a proporção das frações ideais dos imóveis, salvo disposição em contrário da convenção, haja vista a orientação pacífica desta Corte nesse sentido.

4. Agravo interno desprovido.

(AglInt no REsp 1.776.536/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe de 22/5/2019 – sem destaque no original)

Em tais condições, havendo manifesta *orientação* desta Corte para a excepcionalíssima intervenção do Poder Judiciário sobre a justiça e a alteração do critério de rateio de despesas de manutenção do condomínio, o não conhecimento do recurso pela divergência era medida a se impor pela orientação da Súmula nº 83/STJ,

a qual não se restringe a existência de precedentes qualificados para sua aplicação.

Da litigância de má-fé.

Por fim, CONDOMÍNIO requereu a condenação de CARLOS e outros ao pagamento de multa por litigância de má-fé em face da interposição de recursos protelatórios.

Contudo, o pleito não merece acolhimento, visto que esta Corte Superior tem entendimento remansoso no sentido de que a mera interposição de recurso cabível não enseja litigância de má-fé, ainda que mediante a utilização de argumentos já refutados nas instâncias ordinárias.

Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. AUSÊNCIA. ART. 1.025 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. CULPA. AFASTAMENTO. SÚMULA Nº 7/STJ. PRIMEIROS EMBARGOS. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. SEGUNDOS EMBARGOS. OMISSÃO. SUPRIMENTO.

[...]

5. No caso concreto, não se vislumbra intenção abusiva ou protelatória na interposição de recurso previsto pela lei, necessário, inclusive, para esgotar esta instância, requisito indispensável à interposição de eventual recurso extraordinário.

6. Não cabe condenação em litigância de má-fé, pois a parte interpôs recurso legalmente previsto no ordenamento jurídico, sem abusar do direito de recorrer.

7. Embargos de declaração de Comércio Indústria Matsuda Importadora e Exportadora Ltda. rejeitados. Embargos de declaração de Paulo Sérgio Ferrari e outra acolhidos para suprir omissão, sem alteração no resultado do julgado.

(EDcl no AgInt no AREsp 1.357.135/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. em 17/2/2020, DJe 20/2/2020)

Assim, não tendo CARLOS e outros demonstrado o equívoco nos fundamentos da decisão agravada, deve ser mantido o conhecimento do agravo em recurso especial a cujo parcial conhecimento foi negado provimento.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.657.456 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0023996-5

Número de Origem:

00302393120178160014 302393120178160014

Sessão Virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARLOS ROBERTO SCALASSARA

AGRAVANTE : MARCELO NOBRE FRASSON

AGRAVANTE : MARIA CRISTINA CONDE FRASSON

AGRAVANTE : MARIA ROSIMEIRI SOARES SCALASSARA

ADVOGADO : JESSICA BONOTTO SCALASSARA - SP344773

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL PARANOA

ADVOGADOS : ADILOAR FRANCO ZEMUNER - PR009993

MAURICIO DOS SANTOS VIEIRA - PR059795

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CARLOS ROBERTO SCALASSARA

AGRAVANTE : MARCELO NOBRE FRASSON

AGRAVANTE : MARIA CRISTINA CONDE FRASSON

AGRAVANTE : MARIA ROSIMEIRI SOARES SCALASSARA

ADVOGADO : JESSICA BONOTTO SCALASSARA - SP344773

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL PARANOA

ADVOGADOS : ADILOAR FRANCO ZEMUNER - PR009993

MAURICIO DOS SANTOS VIEIRA - PR059795

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 29 de novembro de 2022