



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1797345 - RS(2019/0040661-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL ATMOSFERA ECO CLUBE
ADVOGADO : RODRIGO CHAVES PISCITELLI - RS057475
RECORRIDO : ALBERTO JERONIMO GUERRA NETO
RECORRIDO : ANDRE ZAMPROGNA MARCON
RECORRIDO : EDUARDO ANDRE OTT
RECORRIDO : GERSON GENSAS
RECORRIDO : GUSTAVO WALKER ZETTLER
RECORRIDO : JEFERSON MACHADO REYES
RECORRIDO : RAFAEL DA LUZ BOENO
RECORRIDO : ROBERTO SOUZA HESSEL
RECORRIDO : THIAGO TORRES GUEDES
ADVOGADOS : DANILO KNIJNIK E OUTRO(S) - RS034445
SÉRGIO LUÍS WETZEL DE MATTOS - RS040193

EMENTA

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. CRITÉRIO DE RATEIO DE DESPESAS. FIXAÇÃO DE DUAS COTAS PARA DETERMINADAS UNIDADES. POSSIBILIDADE DE A CONVENÇÃO ESTABELECE CRITÉRIO DIVERSO DA FRAÇÃO IDEAL. LIMITES. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DE ISONOMIA ENTRE OS CONDÔMINOS. TRATAMENTO DESIGUAL ENTRE UNIDADES COM ÁREAS SEMELHANTES. NULIDADE DA CLÁUSULA CONVENCIONAL. PREVALÊNCIA DO CRITÉRIO LEGAL DA FRAÇÃO IDEAL. INTERVENÇÃO JUDICIAL ADMISSÍVEL EM HIPÓTESES EXCEPCIONAIS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Nos termos do art. 12 da Lei 4.591/1964 e do art. 1.336, I, do Código Civil, as despesas condominiais devem ser rateadas, em regra, na proporção da fração ideal atribuída a cada unidade, admitindo-se, contudo, que a convenção condominial estabeleça critério diverso.

2. A convenção de condomínio, regularmente aprovada e registrada, possui natureza normativa e vincula todos os condôminos, refletindo a autonomia da coletividade condominial para disciplinar a forma de rateio das despesas comuns.

3. A intervenção do Poder Judiciário na disciplina convencional das despesas condominiais deve ocorrer apenas em hipóteses excepcionais, como nos casos de violação à lei, vícios de consentimento ou afronta ao princípio da isonomia entre os condôminos.

4. Hipótese em que a cláusula convencional fixou o pagamento de duas cotas condominiais para determinadas unidades (casas tipo Palmeira), sem considerar a existência de outras unidades com áreas intermediárias ou

semelhantes, algumas inclusive superiores às das unidades básicas, gerando tratamento desigual entre condôminos em situação equivalente.

5. Configurada violação ao princípio da igualdade no rateio das despesas, mostra-se legítima a declaração de nulidade da cláusula convencional, com aplicação do critério legal da proporcionalidade segundo a fração ideal das unidades.

6. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

7. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1797345 - RS(2019/0040661-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL ATMOSFERA ECO CLUBE
ADVOGADO : RODRIGO CHAVES PISCITELLI - RS057475
RECORRIDO : ALBERTO JERONIMO GUERRA NETO
RECORRIDO : ANDRE ZAMPROGNA MARCON
RECORRIDO : EDUARDO ANDRE OTT
RECORRIDO : GERSON GENSAS
RECORRIDO : GUSTAVO WALKER ZETTLER
RECORRIDO : JEFERSON MACHADO REYES
RECORRIDO : RAFAEL DA LUZ BOENO
RECORRIDO : ROBERTO SOUZA HESSEL
RECORRIDO : THIAGO TORRES GUEDES
ADVOGADOS : DANILO KNIJNIK E OUTRO(S) - RS034445
SÉRGIO LUÍS WETZEL DE MATTOS - RS040193

EMENTA

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. CRITÉRIO DE RATEIO DE DESPESAS. FIXAÇÃO DE DUAS COTAS PARA DETERMINADAS UNIDADES. POSSIBILIDADE DE A CONVENÇÃO ESTABELECE CRITÉRIO DIVERSO DA FRAÇÃO IDEAL. LIMITES. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DE ISONOMIA ENTRE OS CONDÔMINOS. TRATAMENTO DESIGUAL ENTRE UNIDADES COM ÁREAS SEMELHANTES. NULIDADE DA CLÁUSULA CONVENCIONAL. PREVALÊNCIA DO CRITÉRIO LEGAL DA FRAÇÃO IDEAL. INTERVENÇÃO JUDICIAL ADMISSÍVEL EM HIPÓTESES EXCEPCIONAIS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Nos termos do art. 12 da Lei 4.591/1964 e do art. 1.336, I, do Código Civil, as despesas condominiais devem ser rateadas, em regra, na proporção da fração ideal atribuída a cada unidade, admitindo-se, contudo, que a convenção condominial estabeleça critério diverso.

2. A convenção de condomínio, regularmente aprovada e registrada, possui natureza normativa e vincula todos os condôminos, refletindo a autonomia da coletividade condominial para disciplinar a forma de rateio das despesas comuns.

3. A intervenção do Poder Judiciário na disciplina convencional das despesas condominiais deve ocorrer apenas em hipóteses excepcionais, como nos casos de violação à lei, vícios de consentimento ou afronta ao princípio da isonomia entre os condôminos.

4. Hipótese em que a cláusula convencional fixou o pagamento de duas cotas condominiais para determinadas unidades (casas tipo Palmeira), sem considerar a existência de outras unidades com áreas intermediárias ou semelhantes, algumas inclusive superiores às das unidades básicas, gerando tratamento desigual entre condôminos em situação equivalente.

5. Configurada violação ao princípio da igualdade no rateio das despesas, mostra-se legítima a declaração de nulidade da cláusula convencional, com aplicação do critério legal da proporcionalidade segundo a fração ideal das unidades.
6. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.
7. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de **recurso especial** interposto pelo Condomínio Residencial Atmosfera Eco Clube contra acórdão proferido pela Vigésima Câmara Cível do eg. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**, em **ação de anulação do critério de rateio das despesas condominiais aprovado em assembleia**, relativo à cobrança diferenciada aplicada às denominadas casas "tipo Palmeira", ajuizada pelos **condôminos** Alberto Jerônimo Guerra Neto e outros contra o recorrente.

O Juízo de primeiro grau julgou **parcialmente procedente a demanda**, *anulando o dispositivo convencional e determinando, inicialmente em sede de tutela antecipada, o rateio igualitário entre todos os condôminos, até ulterior deliberação assemblear*. O magistrado consignou que a assembleia poderia fixar novos critérios, desde que não reproduzisse o modelo declarado abusivo.

O Tribunal estadual, por sua vez, entendeu *que o critério aprovado violava os princípios da igualdade e da razoabilidade, declarando a nulidade do art. 5º, parágrafo único, da Convenção e fixando o critério legal previsto no art. 1.336, I, do Código Civil*, qual seja o **rateio das despesas pela proporção das frações ideais**.

Esse entendimento está amplamente desenvolvido nos excertos do acórdão reproduzidos na decisão agravada, inclusive destacando a disparidade entre metragens das unidades e a ausência de justificativa plausível para a cobrança diferenciada.

Contra tal acórdão, o Condomínio interpôs **recurso especial**, alegando afronta ao **art. 1.336, I, do Código Civil** e defendendo a *plena autonomia dos condôminos para estabelecerem critério diverso daquele previsto na lei*. Sustenta, ainda, divergência jurisprudencial e inexistência de necessidade de revolvimento de matéria fática para o deslinde da causa, apresentando, inclusive, *precedentes envolvendo o próprio condomínio em outras demandas*.

Contrarrazões às fls. 910-968.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

O acórdão impugnado foi ementado como segue:

APELAÇÃO CÍVEL. APELO ADESIVO. AGRAVO RETIDO. DESPROVIDO. COTA CONDOMINIAL. ASSEMBLÉIA GERAL. OFENSA AOS PRINCÍPIOS GERAIS DO DIREITO. DESRESPEITO AO PRINCÍPIO DA IGUALDADE. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE. ABUSIVIDADE. FIXAÇÃO DO CRITÉRIO DA

PROPORCIONALIDADE PARA A COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS. RECURSO ADESIVO. DETERMINAÇÃO JUDICIAL PARA CONVOCAÇÃO DE NOVA ASSEMBLÉIA. INTERVENÇÃO DESNECESSÁRIA DO ESTADO NO ÂMBITO PRIVADO DAS RELAÇÕES. Agravo retido. É pacífico o entendimento de que o juiz é o destinatário da prova, cabendo a ele, de ofício, ou a requerimento das partes determinar as provas necessárias ao feito, indeferindo as diligências inúteis. Inteligência do artigo 130 do CPC/73. Nesse aspecto, o indeferimento da prova testemunhal não configura cerceamento de defesa, pois se trata de matéria eminentemente de direito, no caso concreto. Além disso, de nada contribui ao julgamento da lide ouvir os corretores que intermediaram a venda dos imóveis, visto que a pretensão visa à anulação da cláusula que regula a cobrança das cotas condominiais. Mérito. A assembléia geral extraordinária realizada no dia 15/03/2013 é existente, válida e eficaz. Entretanto, o artigo 9, Parágrafo único votado na referida é nulo, visto que o princípio da livre autonomia da vontade das partes fora utilizado de forma abusiva se examinadas as peculiaridades do caso concreto. Por certo que a lei permite a pactuação de forma diversa das cotas condominiais, na forma do artigo 1.336, inciso I do Código Civil. Porém, no caso concreto, a forma pactuada pelo Condomínio-réu vai de encontro aos princípios gerais do direito e, em especial, ao princípio da igualdade, uma vez que não trata de maneira igual os iguais e os desiguais na proporção da sua desigualdade, já que há Casas Azaléia, Lírio e Girassol com metragem pouco inferior e, algumas até superior que as Casas do tipo Palmeira arcando com apenas uma cota condominial, ao passo que esta suporta o pagamento de duas. Nesse contexto, fora mantida a nulidade da cláusula que dispõe sobre a cobrança das cotas condominiais. Critério de cobrança. O Condomínio-réu deverá estabelecer como cota condominial o critério legal (artigo 1.336, inciso I do Código Civil), ou seja, a proporcionalidade sobre o terreno até que decida de forma diversa, como lhe faculta a lei, desde que não afronte a presente decisão judicial. Apelo adesivo. Descabe que a decisão judicial determine a convocação de nova Assembléia para votação de critério para a cobrança das cotas condominiais, sob pena de exercer intervencionismo exagerado no âmbito privado das relações. Prejudicado o pedido de multa diária. DESPROVERAM O AGRAVO RETIDO, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO E AO RECURSO ADESIVO. UNÂNIME.

Segundo se extrai do acórdão recorrido, a controvérsia originou-se de deliberação assemblear realizada em 15/05/2013, na qual se fixou que determinadas unidades (casas tipo Palmeira) seriam responsáveis pelo pagamento de duas cotas condominiais, enquanto as demais unidades pagariam apenas uma cota, critério que foi incorporado ao art. 5º, parágrafo único, da convenção condominial então aprovada.

Os autores alegaram violação ao princípio da isonomia, sustentando que **várias casas de outros modelos possuíam metragem semelhante, ou até superior, à das casas Palmeira**, não obstante fossem oneradas com apenas uma cota.

Requereram, assim, a declaração de nulidade do critério adotado e a adoção de modelo de rateio proporcional.

A questão controvertida está centrada na interpretação da **Lei dos Condomínios em Edificações e das Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64)** e do Código Civil de 2002, bem como na orientação jurisprudencial desta Corte de Justiça.

Convém registrar, inicialmente, que o Código Civil de 2002 não revogou ou derrogou a antiga Lei especial, nas disposições desta que não o contrariem.

Afinal, o **Novo Código Civil, conquanto abundante em regras específicas e mais modernas sobre o Condomínio Edilício, ao qual dedica todo um específico Capítulo, com**

três Seções, prevendo Disposições Gerais, Administração do Condomínio e até Extinção do Condomínio, prestigia expressamente as disposições constantes de "lei especial".

Esse tratamento acolhedor dado às disposições de "lei especial" acerca do Condomínio Edilício não foi dispensado, quando do advento do Código de 2002, a outras leis anteriores que expressamente referiu e revogou.

Portanto, ao contrário do que poderia ter feito, a lei mais recente, o Código Civil, não revogou nem derogou a antiga Lei Caio Mário.

Assim, somente quando houver conflito entre normas da Convenção de Condomínio, da Lei 4.591/64 e do Código Civil, prevalecerá a emanada do Novo Código.

Nas demais situações, as normas compatíveis constantes da Lei especial anterior continuam vigentes, de forma complementar às do Código Civil de 2002.

Então, retomando o exame da legislação regente, a referida Lei especial sobre os condomínios em edificações, em seu **art. 12, caput e § 1º, estabelece a obrigação de cada condômino arcar com as despesas condominiais na proporção de sua quota-parte, estabelecendo que, em regra, esta deve corresponder à fração ideal do terreno de cada unidade**, ressalvada a possibilidade de a convenção condominial dispor em sentido diverso.

Eis o teor do referido dispositivo 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.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Na mesma linha, dispõe o **Código Civil de 2002, in verbis:**

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

*§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a **propriedade exclusiva**, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.*

§ 2º 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.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

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;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção,

não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Portanto, como visto, **tanto a Lei 4.591/64 como o Código Civil de 2002 (art. 1.036, I) determinam que, em regra, cada condômino deve arcar com as despesas condominiais na proporção da fração ideal do terreno correspondente à respectiva unidade.**

Deve-se, então, atentar para **a compreensão do que seja a fração ideal a ser atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns.**

Como se verifica no § 3º do art. 1.331 do Código Civil, **a fração ideal é a parte indivisível e inseparável, tocante a cada unidade integrante do condomínio edilício, em relação ao terreno no qual se acha encravado o edifício e às áreas comuns da edificação, devendo ser proporcional à área privativa de cada unidade autônoma e expressa matematicamente de forma decimal ou ordinária.**

Deve haver, assim, **na determinação da fração ideal do terreno e partes comuns de cada unidade autônoma, uma relação de proporcionalidade para com a área privativa de cada unidade autônoma**, ou seja, a área suscetível de utilização independente, reservada, privativa, por cada condômino.

Portanto, a fórmula matemática adequada para determinação da fração ideal de cada unidade autônoma no condomínio edilício, levando em conta a proporção entre a área privativa de cada unidade, a área total do terreno e a área total construída do edifício, é fixada por norma da A.B.N.T.

Há ainda a possibilidade, admitida em lei, de o Condomínio Edilício estabelecer critério diverso do da fração ideal correspondente a cada unidade ou alterar a metodologia anteriormente prevista na convenção, desde que o faça por meio da concordância da maioria qualificada dos condôminos - ou seja, deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais - e seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A partir daí, torna-se obrigatória a nova regra da convenção vinculando todos os condôminos titulares da propriedade ou quem tenha posse ou detenção do imóvel, mesmo aqueles que não concordaram com o rateio, tendo votado, em assembleia, diversamente.

A legislação civil concede, assim, **autonomia e força normativa à convenção de condomínio, regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, consoante o disposto nos transcritos arts. 1.333, parágrafo único, 1.334, I a V, e 1.036, I, todos do Código Civil de 2002.**

Em razão dessa autonomia e normatividade conferida à convenção de condomínio, devidamente aprovada pela Assembleia de Condôminos e posteriormente registrada no Registro Imobiliário competente, **a intervenção do Poder Judiciário**, para declarar a nulidade de critério estabelecido na convenção para o rateio das despesas condominiais, **somente deve ocorrer em hipóteses excepcionais.**

Assim, por exemplo, quando não forem observados os requisitos legais; houver vício de consentimento; ou não for observada a isonomia de tratamento entre os condôminos, de acordo com a respectiva fração ideal.

No caso dos autos, o eg. Tribunal de Justiça considerou violado o tratamento isonômico entre os Condôminos, pois a forma de rateio aprovada levava em conta apenas as diferenças de áreas construídas entre as casas básicas (tipo Azaleia, com área construída de 155,52m²) e as casas maiores (tipo Palmeira, com área construída de 311,06m²), sem levar em conta as demais casas de tipos intermediários, com áreas construídas superiores às das casas básicas, mas inferiores às das casas tipo Palmeira. Por isso, acertadamente, determinou a prevalência do critério legal.

Sobre o tema, vale transcrever a seguinte passagem do v. acórdão recorrido:

"No documento de fls. 253/254, convenção de condomínio, a qual fora aprovada na Assembléia do dia 15/03/2013, estabeleceu no seu artigo 5º, Parágrafo único o critério a ser utilizado. Cito o artigo:

Art. 5º. As Unidades Autônomas Residenciais se constituem com área de terreno, sobre os quais são construídas as casas aprovadas no projeto de instituição do condomínio com destinação exclusivamente residencial unifamiliar.

Parágrafo único. A quantidade de cotas condominiais e o número de votos de cada unidade serão calculados em função do seu terreno de uso exclusivo do projeto inicial: um terreno pagará uma cota e dois terrenos (casas tipo Palmeira) pagarão duas cotas e terão o mesmo número de votos nas assembleias gerais do condomínio. Se por ventura, ocorrer alguma chamada extra, o valor desta será dividido entre as unidades residenciais de forma igualitária." (fl. 734)

Sobre as áreas construídas, não há divergência, sendo reconhecido desde a petição inicial que as áreas construídas das casas de diferentes tipos são as seguintes:

*"Casa Área de construção Fração ideal
Azaleia 155,52 m2 0,0034
Bougainville 193,48 m2 0,0043
Figueira 204,80 m2 0,0045
Lírio 227,49 m2 0,0049
Girassol 262,90 m2 0,0058
Palmeira A 311,06 m2 0,0069." (fl. 2)*

Destarte, a determinação convencional anulada violou o princípio da igualdade, isonomia de tratamento entre condôminos, dado que deixou de levar em conta as diferentes áreas, nos diferentes tipos de casas existentes no Condomínio Edifício horizontal, tendo considerado apenas que a área construída das Casas tipo Palmeira é a maior entre todos os tipos.

Por conseguinte, é devida a propositura da presente ação para discutir a justiça do método adotado na convenção.

Este é o sentido da jurisprudência firmada no Superior Tribunal de Justiça pelas Turmas de Direito Privado, *in verbis*:

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE.

A assembléia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos.

O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal.

Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

*(REsp n. 541.317/RS, relator **Ministro CESAR ASFOR ROCHA**, Quarta Turma, julgado em 9/9/2003, DJ de 28/10/2003, p. 294)*

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 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 executivo e votação com observância dos quóruns definidos em lei.

7. Recurso especial provido, para julgar improcedente a ação anulatória.

(REsp n. 784.940/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, relator para acórdão **Ministro MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 20/3/2014, DJe de 16/6/2014)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. DESPESAS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO. RATEIO. CÁLCULO PELA FRAÇÃO IDEAL DOS IMÓVEIS. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LEGALIDADE. SÚMULA 83/STJ.

1. Nos termos do art. 1.336, inciso I, do Código Civil, é dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção".

2. 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.

3. 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.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 583.848/MG, relator **Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 18/6/2015, DJe de 6/8/2015)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. 1. RATEIO DAS DESPESAS PELO CRITÉRIO DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL PREVISTO NA CONVENÇÃO

CONDOMINIAL E NA LEGISLAÇÃO VIGENTE. VALIDADE. PRECEDENTES. 2. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A forma de rateio das despesas condominiais, com base no critério da fração ideal do imóvel, foi fixada nos termos da legislação vigente e na Convenção de Condomínio, regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, não havendo que se falar em violação dos dispositivos legais apontados.

2. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.656.089/SP, relator **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 12/9/2017, DJe de 15/9/2017)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. RATEIO. FIXAÇÃO DA QUOTA. CRITÉRIO DA PROPORCIONALIDADE.

1. Possibilidade de que a convenção condominial estabeleça critério diverso do da fração ideal para fins de distribuição das despesas condominiais. Precedentes.

2. Inviabilidade de alterar a conclusão do aresto recorrido de que se mostra razoável e proporcional a deliberação da maioria dos condôminos quanto às taxas condominiais, pois seria necessária a análise de instrumentos contratuais e incursão na seara fático-probatória. Incidência das súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.162.915/RS, relator **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 6/3/2018)

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.

(AgInt no REsp n. 1.776.536/MG, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 7/5/2019, DJe de 22/5/2019)

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.

(AgInt no AREsp n. 1.041.007/RJ, relator **Ministro MARCO BUZZI**,
Quarta Turma, julgado em 30/3/2020, DJe de 1º/4/2020)

Infere-se, portanto, que a jurisprudência desta Corte Superior, interpretando os referidos dispositivos legais, firmou-se no mesmo sentido adotado no acórdão recorrido.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso especial.**

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2019/0040661-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.797.345 / RS

Números Origem: 00041038420168217000 00111301804577 00232385620138213001
01003237620188217000 01360197620188217000 03022907520188217000
1003237620188217000 111301804577 1360197620188217000
232385620138213001 3022907520188217000 41038420168217000
70067939090 70077351112 70077708071 70079370789

PAUTA: 10/03/2026

JULGADO: 10/03/2026

RelatorExmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA DO SOCORRO LEITE DE PAIVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI****AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL ATMOSFERA ECO CLUBE
ADVOGADO : RODRIGO CHAVES PISCITELLI - RS057475
RECORRIDO : ALBERTO JERONIMO GUERRA NETO
RECORRIDO : ANDRE ZAMPROGNA MARCON
RECORRIDO : EDUARDO ANDRE OTT
RECORRIDO : GERSON GENSAS
RECORRIDO : GUSTAVO WALKER ZETTLER
RECORRIDO : JEFERSON MACHADO REYES
RECORRIDO : RAFAEL DA LUZ BOENO
RECORRIDO : ROBERTO SOUZA HESSEL
RECORRIDO : THIAGO TORRES GUEDES
ADVOGADOS : DANILO KNIJNIK E OUTRO(S) - RS034445
SÉRGIO LUÍS WETZEL DE MATTOS - RS040193

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a) RODRIGO CHAVES PISCITELLI, pela parte: RECORRENTE: CONDOMINIO
RESIDENCIAL ATMOSFERA ECO CLUBE

Dr(a) SÉRGIO LUÍS WETZEL DE MATTOS, pelas partes: RECORRIDO: ALBERTO
JERONIMO GUERRA NETO E OUTROS

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 recurso especial, nos
termos do voto do Sr. Ministro Relator.

A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira,
Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha
votaram com o Sr. Ministro Relator.



2019/0040661-0 - Resp 1797345

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2019/0040661-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.797.345 / RS

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

C5425161559184<1584138@ 2019/0040661-0 - REsp 1797345