



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1919720 - PR (2020/0187762-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **EDSON LUIZ PETERS**
ADVOGADO : **SAULO DE TARSO ARAUJO CARNEIRO - PR021418**
RECORRIDO : **CONDOMINIO VILLAGIO MONTEVERDE**
OUTRO NOME : **CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGGIO MONTEVERDE**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE TOSCANO DE CASTRO - PR026053**
: **FERNANDO MARTINS DA SILVA - PR017108**
: **VINICIUS TEIXEIRA MONTEIRO - PR042047**
INTERES. : **AUREA MARLENE FRANZOI**
ADVOGADOS : **ILCEMARA FARIAS - PR025854**
: **GABRIELLA SIMONETTI BEVILAQUA - PR062498**
INTERES. : **STELA MARIS PINTO**
OUTRO NOME : **STELA MARIS PINTO PETERS**
ADVOGADO : **VANDERLEI LUIS KROMBAUER BONATTO - PR042963**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO HORIZONTAL. RATEIO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO QUE PREVÊ A FRAÇÃO IDEAL COMO CRITÉRIO DE RATEIO. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VALIDADE DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. AFASTAMENTO DE MULTA POR EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A adoção do critério de rateio das despesas condominiais com base na fração ideal, prevista na convenção condominial, é válida e não configura enriquecimento sem causa.
2. A convenção condominial regularmente aprovada e registrada possui força normativa entre os condôminos, só podendo ser alterada mediante observância do quórum legal.
3. A oposição de embargos de declaração com fins de prequestionamento não autoriza a imposição de multa por caráter protelatório, conforme Súmula 98/STJ.
4. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1919720 - PR (2020/0187762-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **EDSON LUIZ PETERS**
ADVOGADO : **SAULO DE TARSO ARAUJO CARNEIRO - PR021418**
RECORRIDO : **CONDOMINIO VILLAGIO MONTEVERDE**
OUTRO NOME : **CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGGIO MONTEVERDE**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE TOSCANO DE CASTRO - PR026053**
: **FERNANDO MARTINS DA SILVA - PR017108**
: **VINICIUS TEIXEIRA MONTEIRO - PR042047**
INTERES. : **AUREA MARLENE FRANZOI**
ADVOGADOS : **ILCEMARA FARIAS - PR025854**
: **GABRIELLA SIMONETTI BEVILAQUA - PR062498**
INTERES. : **STELA MARIS PINTO**
OUTRO NOME : **STELA MARIS PINTO PETERS**
ADVOGADO : **VANDERLEI LUIS KROMBAUER BONATTO - PR042963**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO HORIZONTAL. RATEIO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO QUE PREVÊ A FRAÇÃO IDEAL COMO CRITÉRIO DE RATEIO. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VALIDADE DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. AFASTAMENTO DE MULTA POR EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A adoção do critério de rateio das despesas condominiais com base na fração ideal, prevista na convenção condominial, é válida e não configura enriquecimento sem causa.
2. A convenção condominial regularmente aprovada e registrada possui força normativa entre os condôminos, só podendo ser alterada mediante observância do quórum legal.
3. A oposição de embargos de declaração com fins de prequestionamento não autoriza a imposição de multa por caráter protelatório, conforme Súmula 98/STJ.
4. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Edson Luiz Peters contra acórdão assim ementado (fls. 651-655):

APELAÇÃO CÍVEL – CONDOMÍNIO HORIZONTAL – COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS – CRITÉRIO UTILIZADO "FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO" – AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADE – ARTIGO 1.336, INCISO I DO CÓDIGO CIVIL – DISPOSIÇÃO EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO TOTALMENTE VÁLIDA – SENTENÇA QUE ALTEROU O CRITÉRIO PARA COBRANÇA "IGUALITÁRIA" MODIFICADA – AUSÊNCIA DO DEVER DE RESTITUIR OS DEMANDANTES

SOBRE O QUE ACREDITAVAM TER PAGO A MAIS, NOS ÚLTIMOS 10 ANOS – RETROAÇÃO DOS EFEITOS DA SENTENÇA (QUE CONVENCIONOU O CRITÉRIO DE COBRANÇA DAS QUOTAS CONDOMINIAIS PARA IGUALITÁRIO) PARA A DATA DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA – IMPOSSIBILIDADE ANTE O REESTABELECIMENTO DO CRITÉRIO DE COBRANÇA POR "FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO" – ÔNUS SUCUMBENCIAIS REDISTRIBUÍDOS. RECURSO DE APELAÇÃO PROVIDO. RECURSOS ADESIVOS (1 E 2) DESPROVIDOS.

Os embargos de declaração opostos por Edson Luiz Peters foram rejeitados (fls. 724-726).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 1.022, inciso II, e 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil, bem como o art. 884 do Código Civil.

Quanto à suposta ofensa ao art. 1.022, inciso II, e ao art. 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil, sustenta que o acórdão recorrido incorreu em omissão ao não enfrentar os argumentos apresentados em contrarrazões de apelação, especialmente no que tange à alteração da fração ideal e à natureza das despesas condominiais, que aproveitam igualmente a todos os condôminos.

Argumenta, também, que o acórdão recorrido violou o art. 884 do Código Civil ao não reconhecer o enriquecimento sem causa dos demais condôminos, que se beneficiam de forma igualitária das despesas condominiais, enquanto o recorrente arca com uma contribuição desproporcional em razão do critério de rateio por fração ideal.

O recurso também aponta divergência jurisprudencial em torno da aplicação do art. 884 do Código Civil, indicando como paradigma decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que reconheceu a possibilidade de alteração do critério de rateio condominial para evitar enriquecimento sem causa.

Requer, por fim, afastamento da multa aplicada em embargos de declaração.

Contrarrazões às fls. 796-804, nas quais o recorrido, Condomínio Residencial Villaggio Monteverde, alega que o recurso especial não merece ser admitido, pois incide a Súmula 7/STJ, além de não haver violação aos dispositivos legais apontados. Sustenta, ainda, que o critério de rateio por fração ideal está em conformidade com a convenção condominial e com o art. 1.336, inciso I, do Código Civil.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Edson Luiz Peters, Stela Maris Pinto Peters e Áurea Marlene Franzoi ajuizaram ação revisional de rateio condominial cumulada com pedido de restituição de valores pagos a maior, alegando que o critério de rateio por fração ideal, previsto na convenção condominial, gerava enriquecimento sem causa dos demais condôminos.

Requereram a alteração do critério para divisão igualitária entre as nove unidades do condomínio e a devolução dos valores pagos a maior nos últimos dez anos.

A sentença (fls. 322-331) julgou parcialmente procedente o pedido, determinando a alteração do critério de rateio para divisão igualitária entre as nove unidades, mas indeferiu o pedido de restituição dos valores pagos a maior, sob o fundamento de que o critério de rateio por fração ideal estava amparado em lei e na convenção condominial.

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação interposta pelo Condomínio Residencial Villaggio Monteverde, reformou a sentença para restabelecer o critério de rateio por fração ideal, previsto na convenção condominial, e redistribuiu os ônus sucumbenciais, condenando os autores ao pagamento integral das custas e honorários advocatícios.

Assim delimitada a controvérsia, passo ao exame das questões suscitadas no recurso especial.

Quanto à suposta violação aos arts. 1.022, inciso II, e 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil, analiso conjuntamente para afirmar que a alegada negativa de prestação jurisdicional por omissão não merece prosperar.

Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal de origem se manifestou expressamente sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O acórdão enfrentou adequadamente a questão do critério de rateio condominial, fundamentando sua decisão no art. 1.336, inciso I, do Código Civil e na validade da convenção condominial, conforme se depreende do seguinte trecho:

"Antes de entrar na análise do mérito desta questão, cumpre mencionar que restou INCONTROVERSO (pois consignado na sentença e não atacado por nenhuma das partes), que a Convenção de Condomínio, aprovada em 1996, não apresenta bem como que fora deliberado, em NENHUMA NULIDADE Assembleia Geral Extraordinária, datada de 07.07.15, que o rateio das taxas condominiais permaneceria tal como constante na Convenção de Condomínio (fração ideal do terreno), por aprovação da maioria (das 09 unidades, 07 compareceram à reunião, tendo 05 votado a favor da permanência da fração ideal e 02 contra). Feita tal ressalva, entendo que, como não fora verificada nenhuma nulidade na Convenção de Condomínio e, tendo esta, estipulado o critério de fração ideal para o rateio das taxas condominiais (consoante artigo 18.º), em estrita observância ao disposto no artigo 1.336, inciso I do Código Civil, o que restou, em sede de Assembleia Geral Extraordinária, mantido pela maioria dos presentes, não há como alterar o sistema de cobrança para a forma igualitária, pois não há qualquer ilegalidade em se adotar a 'fração ideal do terreno' como método de cobrança das taxas condominiais. Dessa forma, nada há a conferir arrimo às insurgências iniciais lançadas pelos autores, no tocante ao rateio das despesas condominiais, visto que, além de plausível, é legalmente cabível que os possuidores de um terreno maior que os demais suportem parcelas maiores (consoante matrículas dos 09 terrenos, verifica-se que, de fato, os

de maiores áreas são os correspondentes às casas 05 e 06), na respectiva proporção da área excedente, sobretudo quando dimana, essa regra, de Convenção expressa."

No que tange aos embargos de declaração rejeitados, não se verifica omissão configuradora de negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem apreciou fundamentadamente os argumentos apresentados pela parte. A fundamentação sucinta não se confunde com ausência de fundamentação, sendo suficiente que o julgador apresente as razões de seu convencimento de forma clara e coerente.

A configuração do enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil, requer a conjugação de quatro elementos: a) o enriquecimento em sentido estrito de uma parte; b) o empobrecimento da outra parte; c) o nexo de causalidade entre um e outro; e d) a ausência de justa causa.

No caso dos autos, não se verifica a presença desses requisitos. A cobrança de taxa condominial com base na fração ideal do imóvel é legal e encontra amparo no art. 1.336, inciso I, do Código Civil, que estabelece como regra a contribuição dos condôminos para as despesas na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

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.

No presente caso, a convenção condominial estabeleceu expressamente o critério de rateio por fração ideal, o que é perfeitamente válido e não caracteriza enriquecimento sem causa dos demais condôminos.

A jurisprudência consolidada desta Corte reconhece a legalidade da cobrança da taxa condominial com base na proporção da fração ideal de cada unidade, desde que não haja outra forma de rateio estabelecida na convenção condominial. Nesse sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDÍLIO. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. MODIFICAÇÃO DO CRITÉRIO DE CÁLCULO DA COTA-PARTE DE CADA CONDÔMINO COM BASE NA ÁREA PRIVATIVA DE CADA APARTAMENTO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. OBSERVÂNCIA. AUSÊNCIA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO. VALIDADE DA CONVENÇÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Tanto a Lei 4.591/64, em seu art. 12, § 1º, como o Código Civil de 2002, no art. 1.036, I, determinam que, em regra, o condômino deve arcar com as despesas condominiais rateadas na proporção da fração ideal do terreno correspondente à respectiva unidade. Há, no entanto, a possibilidade, permitida em lei, de a convenção de condomínio adotar critério diverso ou ser modificada para alterar o parâmetro anteriormente previsto, desde que tal ocorra por meio da concordância da maioria qualificada dos condôminos, sempre mediante o subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. Nessa última hipótese, a partir da modificação, 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 a forma de rateio, tendo votado, na assembleia, diversamente.

2. Como se verifica no § 3º do art. 1.331 do Código Civil, e nos arts. 32 e 53 da Lei 4.591/64, 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.

3. A legislação civil concede autonomia e força normativa à Convenção de Condomínio (CC/2002, arts. 1.333, parágrafo único, 1.334, I a V, e 1.036, I), de maneira que, sendo esta devidamente aprovada e registrada, a intervenção do Poder Judiciário para declarar a nulidade de critério nela estabelecido para o rateio das despesas condominiais somente deve ocorrer em hipóteses excepcionais, quando não forem observados os requisitos legais ou quando houver vício de consentimento ou configurar-se enriquecimento sem causa de um ou alguns condôminos. Por conseguinte, é indevida a propositura de ação apenas para discutir a justiça do método adotado.

4. Na hipótese em exame, alterada a Convenção de Condomínio quanto ao rateio das despesas comuns, com a adoção de parâmetro razoável, baseado na proporção das áreas privativas de cada apartamento e com a observância das exigências formais previstas em lei, e não estando caracterizado nenhum vício de consentimento, enriquecimento sem causa ou violação de princípio ou norma de Direito, não se mostra devida a intervenção judicial para anular a cláusula convencionada ou restabelecer o método anterior para o rateio das despesas condominiais.

5. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.733.390/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/4/2021, DJe de 18/5/2021.)

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO, SEGUNDO A FRAÇÃO IDEAL DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA, FIXADO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. O critério de rateio das despesas condominiais fixado na Convenção de Condomínio somente pode ser alterado em assembléia se respeitado o quorum mínimo previsto no artigo 25, parágrafo único, da Lei nº 4.591, de 1964. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag n. 420.775/SP, relator Ministro Ari Pargendler, Terceira Turma, julgado em 6/10/2005, DJ de 12/12/2005, p. 368.)

Não existe, no caso, enriquecimento sem causa, porque há justa causa para a cobrança, qual seja, a convenção e o art. 1.336, I, do Código Civil.

O entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, que reconhece a legalidade do rateio das despesas condominiais com base na fração ideal do terreno.

No que se refere ao dissídio alegado, verifico que, pela transcrição na peça de recurso especial do acórdão divergente, não é possível verificar semelhança quanto à

disposição da forma de rateio na convenção condominial ou à identificação de condomínio horizontal.

Por oportuno, pontuo que não se configura o dissídio jurisprudencial, pois esta Corte já pacificou o entendimento de que a simples transcrição de ementas e de trechos de julgados não é suficiente para caracterizar o cotejo analítico, uma vez que requer a demonstração das circunstâncias identificadoras da divergência entre o caso confrontado e o acórdão paradigma, mesmo no caso de dissídio notório (AgInt no AREsp n. 1.242.167/MA, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 5/4/2019).

Já no que se refere à multa aplicada, procede a apontada violação do art. 1.026 do Código de Processo Civil, visto que, conforme a Súmula 98/STJ, embargos de declaração manifestados com propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório. Ainda, em que pese a rejeição dos embargos, a sua oposição não configura, por si só, intuito protelatório, de modo que incabível a aplicação de penalidade à parte que exercita, regular e razoavelmente, faculdade processual prevista em lei.

Em face do exposto, conheço do recurso especial e dou a ele parcial provimento, para excluir a multa imposta.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.919.720 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0187762-1

Número de Origem:

00304082820158160001 304082820158160001

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EDSON LUIZ PETERS

ADVOGADO : SAULO DE TARSO ARAUJO CARNEIRO - PR021418

RECORRIDO : CONDOMINIO VILLAGIO MONTEVERDE

OUTRO NOME : CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGGIO MONTEVERDE

ADVOGADOS : ALEXANDRE TOSCANO DE CASTRO - PR026053

FERNANDO MARTINS DA SILVA - PR017108

VINICIUS TEIXEIRA MONTEIRO - PR042047

INTERES. : AUREA MARLENE FRANZOI

ADVOGADOS : ILCEMARA FARIAS - PR025854

GABRIELLA SIMONETTI BEVILAQUA - PR062498

INTERES. : STELA MARIS PINTO

OUTRO NOME : STELA MARIS PINTO PETERS

ADVOGADO : VANDERLEI LUIS KROMBAUER BONATTO - PR042963

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de novembro de 2025