



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2197465 - RJ (2021/0259236-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **IRMAOS MALIKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **SERGIO SENDER - RJ033267**
: **RODRIGO LAIM - RJ169267**
RECORRIDO : **JOSE BOCCAZIO**
RECORRIDO : **LEONARDO NUNEZ DE MIRANDA REIS**
RECORRIDO : **LUIZ CARLOS FERREIRA DA SANTA**
RECORRIDO : **FRANCISCO BESSA DE SOUSA**
RECORRIDO : **THAMYRIS CARUSO MONTONE**
RECORRIDO : **FRANCISCO EDMUNDO CALDAS DA SILVA**
RECORRIDO : **MARIA CRISTINA DE MENDONÇA CASAES**
RECORRIDO : **SIDNEY ALMEIDA DA SILVA**
RECORRIDO : **WALLACE PONTES SOUZA**
ADVOGADOS : **SILVÉRIA LUCIANA RIBEIRO DE SOUZA - RJ129127**
: **LEONARDO MAZZARELLA FREIRE - RJ211587**
: **VANESSA MAZZARELLA CORREARD DA MOTTA - RJ129127**
INTERES. : **MLK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO IMOBILIÁRIO. TAXA DE DECORAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS. PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE ABUSIVIDADE, VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA OU DESCUMPRIMENTO DE DISPOSITIVO LEGAL.

1. O art. 51 da Lei nº 4.591/64 dispõe que as partes podem estipular a responsabilidade pelo pagamento de despesas indispensáveis à instalação, ao funcionamento e à regulamentação do condomínio. Inexistência de óbice legal que impeça a atribuição, por meio de cláusula contratual expressa, da responsabilidade pelo pagamento da taxa de decoração ao adquirente do imóvel.

2. É lícita cláusula contratual prevendo a responsabilidade do adquirente do imóvel pelo pagamento da taxa de decoração, desde que seja expressa e nela conste claramente o respectivo valor.

3. No caso, havia cláusula contratual expressamente dispondo sobre o pagamento da taxa de decoração destinada à aquisição e instalação de mobiliário e equipamentos para as áreas comuns, bem como o respectivo valor a cargo do consumidor, sem que tenha sido verificado elemento algum de abusividade

4. Recurso especial provido para reformar o acórdão recorrido.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

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

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2197465 - RJ (2021/0259236-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **IRMAOS MALIKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **SERGIO SENDER - RJ033267**
: **RODRIGO LAIM - RJ169267**
RECORRIDO : **JOSE BOCCAZIO**
RECORRIDO : **LEONARDO NUNEZ DE MIRANDA REIS**
RECORRIDO : **LUIZ CARLOS FERREIRA DA SANTA**
RECORRIDO : **FRANCISCO BESSA DE SOUSA**
RECORRIDO : **THAMYRIS CARUSO MONTONE**
RECORRIDO : **FRANCISCO EDMUNDO CALDAS DA SILVA**
RECORRIDO : **MARIA CRISTINA DE MENDONÇA CASAES**
RECORRIDO : **SIDNEY ALMEIDA DA SILVA**
RECORRIDO : **WALLACE PONTES SOUZA**
ADVOGADOS : **SILVÉRIA LUCIANA RIBEIRO DE SOUZA - RJ129127**
: **LEONARDO MAZZARELLA FREIRE - RJ211587**
: **VANESSA MAZZARELLA CORREARD DA MOTTA - RJ129127**
INTERES. : **MLK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO IMOBILIÁRIO. TAXA DE DECORAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS. PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE ABUSIVIDADE, VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA OU DESCUMPRIMENTO DE DISPOSITIVO LEGAL.

1. O art. 51 da Lei nº 4.591/64 dispõe que as partes podem estipular a responsabilidade pelo pagamento de despesas indispensáveis à instalação, ao funcionamento e à regulamentação do condomínio. Inexistência de óbice legal que impeça a atribuição, por meio de cláusula contratual expressa, da responsabilidade pelo pagamento da taxa de decoração ao adquirente do imóvel.

2. É lícita cláusula contratual prevendo a responsabilidade do adquirente do imóvel pelo pagamento da taxa de decoração, desde que seja expressa e nela conste claramente o respectivo valor.

3. No caso, havia cláusula contratual expressamente disposta sobre o pagamento da taxa de decoração destinada à aquisição e instalação de mobiliário e equipamentos para as áreas comuns, bem como o respectivo valor a cargo do consumidor, sem que tenha sido verificado elemento algum de abusividade.

4. Recurso especial provido para reformar o acórdão recorrido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão com a seguinte ementa (fl. 564):

“AGRAVO INTERNO. Decisão monocrática que deu parcial provimento à apelação interposta pelos autores. Ação pelo procedimento comum, com pedidos de repetição de indébito e de indenização por dano moral. Compra e venda de imóveis residenciais. Cobrança de taxa de decoração, e condicionada a entrega das chaves ao respectivo pagamento. Sentença de improcedência. Aplicação dos enunciados nº 351 da súmula de jurisprudência desta Corte Estadual, e nº 2 do Aviso Conjunto TJ/CEDES nº 16/2015, que imputam ao incorporador a responsabilidade pelo pagamento da referida taxa, mesmo que prevista contratualmente. Agravo interno que não apresenta elementos novos aptos a modificar a decisão da relatora, que se mantém. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.”

Nas razões de recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido violou o art. 51 da Lei nº 4.591/64, sustentando que as partes possuem autonomia para definir de quem será a responsabilidade de arcar com o pagamento da taxa de decoração.

Contrarrazões não apresentadas, conforme certidão de fl. 623.

É o relatório.

VOTO

A questão jurídica do caso consiste em determinar se é abusiva, no caso concreto, a cláusula contratual que atribui ao comprador a responsabilidade pelo pagamento da taxa de decoração. Da análise dos autos, verifica-se que os recorridos adquiriram imóveis da parte recorrente, pelos quais pagaram, além do preço contratado, uma taxa de decoração. Em razão da cobrança da taxa de decoração, os recorridos ajuizaram a ação de origem, requerendo a condenação da parte recorrente ao ressarcimento em dobro do valor pago a título de taxa de decoração, equivalente a R\$ 266.274,96, além do pagamento de indenização por danos morais.

O Juízo de primeira instância proferiu sentença julgando improcedente o pedido da parte recorrida. Para tanto, fixou duas premissas: (i) os contratos celebrados entre as partes continham cláusula prevendo expressamente a responsabilidade dos adquirentes dos imóveis pelo pagamento das despesas de mobiliário e equipamentos, bem como o valor fixo cobrado a tal título proporcionalmente por cada adquirente; (ii) a decoração e os serviços pertinentes estavam previstos no Memorial Descritivo do Empreendimento.

A partir dessas premissas, o Juízo de primeira instância entendeu não haver cobrança ilegal ou abusiva da taxa de decoração, na medida em que seriam despesas inerentes ao empreendimento, previstas expressamente no contato, que não oneram excessivamente os adquirentes do imóvel ao ponto de caracterizar eventual desequilíbrio contratual, até porque as partes já tinham ciência da responsabilidade pelo pagamento da taxa. Confira-se (fl. 449):

“Depreende-se do acervo probatório dos autos que está presente nos contratos celebrados com os autores o pagamento das despesas de mobiliário e

equipamentos (cláusula 6.10) em valores fixos, sendo certo que a decoração, com os serviços pertinentes, está prevista no Memorial Descritivo do empreendimento.

Com efeito, o art. 51 da Lei nº 4591/64, a qual dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, regula a obrigação de constar no contrato a quem cabe as despesas com as instalações dos serviços públicos e as despesas com a instalação do condomínio, logo, inexistente cobrança ilegal ou abusiva das rés nesse sentido, cabendo aos compradores seu adimplemento.

Nesse contexto, as despesas de decoração de área comum devem ser arcadas proporcionalmente por cada adquirente, eis que inerentes ao empreendimento e previstas no ajuste ao qual livremente anuíram.

Dessa forma, a aludida cláusula não pode ser considerada abusiva, porquanto celebrada por acordo de vontades, com valores fixos em cada contrato, não podendo os autores arguirem desconhecimento da obrigação de seu pagamento.

Assim sendo, o pleito autoral não merece prosperar porquanto a obrigação de pagamento da taxa de decoração imputada pela ré consta expressamente no contrato, em preço fixo, não podendo ser considerada abusiva, eis que não onera excessivamente os demandantes a ensejar o alegado desequilíbrio contratual, posto que já possuíam ciência da necessidade de seu pagamento.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO, em virtude de inexistência de cláusula abusiva no contrato em relação ao cumprimento da obrigação dos promitentes compradores ao adimplemento da Taxa de Decoração, sendo certo que o disposto no art. 51 da Lei 4.591/64 prevê a possibilidade de se inserir no contrato o celebrante que adimplirá com tal despesa, rompendo-se o nexos causal a ensejar a responsabilidade perquirida."

Em face da sentença, os recorridos interpuseram recurso de apelação. O Tribunal de origem, dando parcial provimento ao recurso de apelação, entendeu que seria abusiva a cláusula contratual que atribui ao adquirente a responsabilidade de arcar com o fornecimento e a instalação de mobiliário para as partes comuns da edificação. Consignou também que o pagamento por despesas com a decoração de áreas comuns é do incorporador, não podendo ser transferido para o adquirente. Confira-se (fl. 565):

"(...) 7. A jurisprudência tem considerado abusiva a cláusula contratual que imputa ao adquirente arcar com os custos de fornecimento e instalação de mobiliário para as partes comuns da edificação, tendo sido tal entendimento firmado por esta Corte Estadual em seu enunciado nº 351, o qual dispõe que o pagamento de despesas com decoração das áreas comuns, em incorporações imobiliárias, é de responsabilidade do incorporador, vedada sua transferência ao adquirente.

8. Neste mesmo sentido, o enunciado nº 2 do Aviso Conjunto TJ/CEDES nº 16 /2015, afasta o pagamento de taxa de decoração pelo adquirente, mesmo que prevista em cláusula contratual, tal como se destaca: As chamadas 'taxa por serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI)' e 'taxa de decoração' das áreas comuns em incorporação imobiliárias, ainda quando previstas expressamente nos contratos de compra e venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária, são de responsabilidade do incorporador, vedadas as suas transferências ao adquirente.

9. Assim, merece provimento o recurso, para que determinada a restituição, na forma simples, dos valores pagos pelos autores à título de taxa de decoração."

Em face do acórdão recorrido, o recorrente interpôs recurso especial, defendendo ser possível atribuir aos adquirentes a responsabilidade pelo pagamento da taxa de decoração, com base no art. 51 da Lei nº 4.591/64.

Na hipótese dos autos, a partir da análise da sentença e do acórdão, percebe-se que havia estipulação contratual específica atribuindo a responsabilidade pelo pagamento da taxa de decoração ao adquirente do imóvel. Conforme consta dos autos, os adquirentes anuíram com o pagamento da taxa ao assinarem o contrato firmado.

É importante mencionar que o art. 51 da Lei nº 4.591/64 dispõe que é possível a estipulação da responsabilidade pelo pagamento das despesas com ligações de serviços públicos, além de despesas indispensáveis à instalação, ao funcionamento e à regulamentação do condomínio. A propósito:

“Art. 51. Nos contratos de construção, seja qual for seu regime deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.”

Percebe-se que a legislação atual tem disposição específica que privilegia a autonomia das partes na estipulação de despesas indispensáveis, tais como ligações de serviços públicos, despesas de instalação, funcionamento e regulamentação de condomínio. Não há dispositivo legal específico referente ao mobiliário e equipamento das áreas comuns, cabendo às partes dispor clara e expressamente sobre tais despesas e respectivo valor no contrato.

Em sentido semelhante, o entendimento da Segunda Seção, no REsp 1.599.511-SP, relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, firmado sob o rito dos recursos repetitivos, a propósito da comissão de corretagem:

Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.”

Seguindo a mesma linha de raciocínio, no caso dos autos, a expressa previsão contratual que atribui ao adquirente o pagamento de taxa de decoração das áreas comuns do condomínio não é abusiva, pois pactuada expressamente pelas partes, constando do contrato o respectivo valor fixo por apartamento.

Cumprе destacar que, para que a cláusula que atribui a responsabilidade pelo pagamento da taxa de decoração ao adquirente do imóvel seja considerada abusiva, é necessário identificar elementos concretos de abusividade, violação à boa-fé objetiva ou descumprimento de dispositivo legal, do que, nos presentes autos, não se cogitou.

Não se olvida que é possível que haja elementos de abusividade na atribuição do pagamento da taxa de decoração ao adquirente do imóvel. No caso,

entretanto, não houve a indicação de nenhum elemento que viabilizasse a identificação da abusividade da cláusula. O que o acórdão recorrido fez, no ponto, foi considerar abusiva a própria previsão contratual com a qual os adquirentes concordaram.

Assim, merece reforma o acórdão que declara abusiva a cláusula prevendo a responsabilidade do adquirente pelo pagamento da taxa de decoração sem a indicação de nenhum elemento, no caso concreto, que justifique a abusividade da cobrança.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial, para reformar o acórdão recorrido, restabelecendo os termos da sentença.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.197.465 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0259236-0

Número de Origem:

04195002320168190001 202024509584

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

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 : IRMAOS MALIKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : SERGIO SENDER - RJ033267

RODRIGO LAIM - RJ169267

RECORRIDO : JOSE BOCCAZIO

RECORRIDO : LEONARDO NUNEZ DE MIRANDA REIS

RECORRIDO : LUIZ CARLOS FERREIRA DA SANTA

RECORRIDO : FRANCISCO BESSA DE SOUSA

RECORRIDO : THAMYRIS CARUSO MONTONE

RECORRIDO : FRANCISCO EDMUNDO CALDAS DA SILVA

RECORRIDO : MARIA CRISTINA DE MENDONÇA CASAES

RECORRIDO : SIDNEY ALMEIDA DA SILVA

RECORRIDO : WALLACE PONTES SOUZA

ADVOGADOS : SILVÉRIA LUCIANA RIBEIRO DE SOUZA - RJ129127

LEONARDO MAZZARELLA FREIRE - RJ211587

VANESSA MAZZARELLA CORREARD DA MOTTA - RJ129127

INTERES. : MLK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA

E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 25 de agosto de 2025