



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2029227 - RJ (2022/0200772-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **CONDOMINIO DO EDIFICIO ITAROQUEM**
ADVOGADO : **TACIANA MARINHO SOARES - RJ069278**
RECORRIDO : **FRANCINIR ANTÔNIO SANCHES**
RECORRIDO : **SIMONETTA SIMONCINI SANCHES**
ADVOGADOS : **MÁRIO AUGUSTO FIGUEIRA - RJ065446**
: **ANA CAROLINA DE ABREU XAVIER - RJ117395**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. INSTITUTOS DA SUPRESSIO E SURRECTIO. INCIDÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. RATEIO DE DESPESAS. EXIGÊNCIA LEGAL DE QUÓRUM ESPECIAL. ART. 1.334, I, CC. CONVENÇÃO QUE PERMITE DEFINIÇÃO DO RATEIO POR MAIORIA SIMPLES. NULIDADE. INCIDÊNCIA DA REGRA GERAL. ART. 1336, I, CC. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Rever as conclusões do acórdão recorrido quanto à inexistência dos requisitos para aplicação da teoria da supressio e da surrectio, no presente caso, ensejaria o reexame de matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
2. A definição do critério de rateio das despesas condominiais, de forma diferente da prevista em lei, exige a aprovação por quórum qualificado, não podendo a Convenção de Condomínio delegar a respectiva deliberação à Assembleia Geral, mediante voto da por maioria simples dos condôminos.
3. Ausente critério diferenciado previsto na Convenção de Condomínio, tem incidência o critério legal de rateio correspondente à fração ideal (art. 1.336, inciso I, do CC).
4. Rever as conclusões do acórdão recorrido quanto à inexistência dos requisitos para aplicação da teoria da supressio e da surrectio no presente caso ensejaria o reexame de matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
5. Recurso especial a que se nega provimento.

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 13/05/2025 a 19/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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, 20 de maio de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2029227 - RJ (2022/0200772-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ITAROQUEM**
ADVOGADO : **TACIANA MARINHO SOARES - RJ069278**
RECORRIDO : **FRANCINIR ANTÔNIO SANCHES**
RECORRIDO : **SIMONETTA SIMONCINI SANCHES**
ADVOGADOS : **MÁRIO AUGUSTO FIGUEIRA - RJ065446**
 ANA CAROLINA DE ABREU XAVIER - RJ117395

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. INSTITUTOS DA SUPRESSIO E SURRECTIO. INCIDÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. RATEIO DE DESPESAS. EXIGÊNCIA LEGAL DE QUÓRUM ESPECIAL. ART. 1.334, I, CC. CONVENÇÃO QUE PERMITE DEFINIÇÃO DO RATEIO POR MAIORIA SIMPLES. NULIDADE. INCIDÊNCIA DA REGRA GERAL. ART. 1336, I, CC. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Rever as conclusões do acórdão recorrido quanto à inexistência dos requisitos para aplicação da teoria da supressio e da surrectio, no presente caso, ensejaria o reexame de matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
2. A definição do critério de rateio das despesas condominiais, de forma diferente da prevista em lei, exige a aprovação por quórum qualificado, não podendo a Convenção de Condomínio delegar a respectiva deliberação à Assembleia Geral, mediante voto da por maioria simples dos condôminos.
3. Ausente critério diferenciado previsto na Convenção de Condomínio, tem incidência o critério legal de rateio correspondente à fração ideal (art. 1.336, inciso I, do CC).
4. Rever as conclusões do acórdão recorrido quanto à inexistência dos requisitos para aplicação da teoria da supressio e da surrectio no presente caso ensejaria o reexame de matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
5. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fls. 783/784):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DISCUSSÃO ACERCA DO PAGAMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO DAS DESPESAS. RESPONSABILIDADE PELA MANUTENÇÃO DAS ÁREAS COMUNS. A parte autora alega que sua participação nas despesas comuns do condomínio deveria observar as frações ideais constantes da matrícula do imóvel no RGI, pois a convenção não disporia de modo diferente, e que a responsabilidade pela manutenção do telhado do edifício incumbiria ao condomínio. Convenção de condomínio, datada de 2008, estabelece que as unidades da cobertura (C-01 e C-02) correspondem, cada qual, à fração ideal de 0,5/33 do terreno e partes comuns

do edifício, mas omite-se na fixação do critério de rateio das despesas condominiais, tendo delegado à Assembleia Geral Ordinária a fixação das despesas ordinárias e extraordinárias e a indicação da quota parte de participação de cada condômino. O juízo a quo acolheu o pedido autoral em parte, pois entendeu que o cálculo da fração ideal deveria considerar as áreas comuns utilizadas de forma exclusiva pelos autores. Recorreram os autores e o réu. Constata-se que a citada delegação permitiria a votação com quórum não qualificado para a fixação do rateio das despesas comuns, devendo, portanto, ser aplicada a regra geral, ou seja, rateio correspondente à fração ideal (art. 1.336, inciso I, do CC), como decidido por sentença. Contudo, não poderia o juízo ter alterado a fração ideal estabelecida por meio da convenção condominial. Súmula nº 260 do STJ: "A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos". Por sua vez, conforme laudo pericial, os autores promoveram a instalação de claraboia, placas fotovoltaicas e unidades condensadoras de ar-condicionado split na área em questão, intervenções que contribuiriam para a danificação do telhado e para o surgimento das infiltrações. Provimento do apelo autoral, apenas para declarar que as unidades C-01 e C-02 devem contribuir com o rateio das despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais (0,5/33 cada uma). Mantida no mais a sentença. DESPROVIDO o recurso do réu e PARCIALMENTE PROVIDO o recurso autoral.

Opostos embargos de declaração, foram parcialmente acolhidos, "apenas para condenar os demandantes ao pagamento de honorários sucumbenciais, fixando-os em 10% sobre o valor atualizado da causa, bem como o réu ao pagamento de honorários de sucumbência relativamente à condenação à devolução das cotas condominiais, na proporção de 10% do valor que será apurado na liquidação da sentença" (fl. 841). Confira-se a ementa do acórdão que os apreciou (fls. 834/835):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. O embargante alega contradição no julgado, eis que, embora na parte dispositiva do acórdão conste o desprovimento do recurso do réu, foi acolhido pedido para que os processos em apenso não fossem abrangidos pelo julgado. Aduz, também, que teria havido omissão quanto à impugnação aos honorários advocatícios, eis que foi dado valor estimativo à causa, sendo os embargados condenados a pagar honorários de 10% sobre tal importância, com exclusão da "parte referente às cotas condominiais", embora inviável aplicar tal distinção no valor atribuído à causa. Argumenta, por fim, que a situação fática consolidada com o tempo revogou, de modo tácito, a contribuição condominial com base na fração ideal. Recurso que merece prosperar em parte. A incidência dos honorários dos advogados da ré deve incidir sobre todo o valor da causa, e não sobre parcela deste. O embargante obteve êxito quanto a pedido para que os processos em apenso não fossem abrangidos pelo julgado, havendo, assim, provimento parcial do recurso, sendo indevida a fixação de honorários recursais. Não merece acolhida, contudo, o pedido de reexame da participação dos autores no pagamento das cotas condominiais. Isso porque o desprovimento de teses invocadas por qualquer das partes não pode levar à conclusão de que a decisão guerreada estaria eivada de vício omissivo. ACOLHIDOS, EM PARTE, OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente aponta violação dos arts. 113, 187, 884 e 1336, I, do Código Civil, bem como divergência jurisprudencial.

Defende que a Assembleia Geral Ordinária estabelece a forma de rateio das cotas condominiais por expressa autorização da Convenção do Condomínio, assim atuando desde a instalação do condomínio, em 1958.

Aduz que não há vedação legal à cláusula que delega a indicação da cota de participação de cada condômino à Assembleia Geral Ordinária, uma vez que a Convenção foi aprovada por quórum qualificado.

Alega que, embora as frações ideais indicadas no registro imobiliário sejam distintas, as áreas privativas das unidades de cobertura e as áreas privativas dos "apartamentos tipo" são rigorosamente as mesmas e que os agravados desfrutam de uma área adicional, com varanda e churrasqueira, às quais os demais condôminos não possuem acesso. Assim, assevera não ser razoável que os recorridos contribuam com 50% da cota-parte devida pelos demais condôminos.

Defende que o acórdão recorrido dá causa ao enriquecimento sem causa dos recorridos.

Enumera que os pontos a serem apreciados no presente recurso são os seguintes (fls. 847/848):

- (i) se a convenção pode delegar à assembleia a competência para fixação do critério de rateio das despesas do condomínio;
- (ii) se o Poder Judiciário deve substituir a vontade da maioria qualificada dos condôminos no que se refere à forma de divisão das despesas comuns;
- (iii) se um critério de rateio de cotas condominiais que vigora há mais de quatro décadas, sucessivamente ratificado por decisões assembleares unânimes ou com quórum qualificado, não configura situação consolidada no tempo que atraia a aplicação dos institutos da *supressio* e da *surrectio*;
- (iv) se a prevalência pura e simples do critério de contribuição na proporção das frações ideais pode levar a injustiças, distorções e situações de desequilíbrio que firam o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, da isonomia, da eticidade e da sociabilidade;
- (v) se há desproporcionalidade flagrante em critério de rateio, jamais aprovado pelo condomínio, que autoriza unidades de cobertura detentoras de áreas privativas equivalentes às áreas privativas de apartamentos tipo a contribuírem com metade da quota-parte exigida dos demais condôminos;
- (vi) se o critério baseado na proporção das efetivas áreas privativas de cada condômino não é mais razoável e isonômico que o critério de rateio de proporcionalidade das frações ideais constantes do registro imobiliário.

Contrarrazões apresentadas, nas quais as partes recorridas pugnam pelo não conhecimento do recurso, alegando para tanto ausência de prequestionamento dos arts. 113, 187 e 884 do Código Civil.

Acrescentam que as razões do especial não impugnam a fundamentação do acórdão atrelada ao art. 12, § 1º, da Lei n. 4591/64, bem como "os arts. 1334, inc. III e 1352, do Código Civil, expressamente invocados na fundamentação do v. acórdão. Tais dispositivos preceituam que as deliberações assembleares deverão observar o quórum especial, quando exigido por lei, o que não foi observado na AGE que deliberou sobre rateio das despesas condominiais".

Defendem que a revisão do acórdão recorrido esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, bem como que a indicação de dissídio jurisprudencial carece da indicação do dispositivo a que se deu interpretação divergente e de similitude fática.

Quanto ao mérito, os recorridos argumentam que "É fato que as unidades C-01 e C-02 utilizam, de modo exclusivo, de um pequeno terraço, mas tal se deve à circunstância de que somente elas têm acesso ao mesmo. Vale dizer, para que qualquer condômino possa acessá-los teria, obrigatoriamente, que passar por dentro da residência dos Recorridos. Entretanto, isto não transmuda a natureza jurídica do terraço. O que define, no condomínio, o que é área comum e o que é área exclusiva, é a convenção condominial, conforme regra o art. 1332, I, do Código Civil".

Anotam que a consequência jurídica da utilização exclusiva de parte comum por determinado condômino consiste na manutenção desta, o que acaba por desonerar o Condomínio. Narram que há diversos fatores que desvalorizam a cobertura, os quais "certamente foram levados em consideração pelo incorporador/construtor ao estabelecer frações ideais menores para as unidades C-01 e C-02 [...]".

Narram que, em que pese a omissão da convenção condominial quanto ao critério de rateio das despesas condominiais, "a maioria simples dos condôminos, em clara e evidente discriminação contra os Recorridos, na AGO realizada em 30.03.09 aprovou o rateio das despesas condominiais na proporção das respectivas frações ideais, exceto as unidades de cobertura, às quais foi atribuído o pagamento em dobro!".

Às fls. 978/980, determinei a conversão dos autos em recurso especial.

Pedido de pedido suspensivo às fls. 986-989.

É o relatório.

VOTO

Discute-se a legalidade de a Convenção de Condomínio delegar à Assembleia Geral Ordinária a prerrogativa de estabelecer o critério de rateio das despesas condominiais, bem como se a aceitação de tal prática ao longo de mais de quatro décadas justificaria a aplicação dos institutos da *supressio* e da *surrectio*.

Primeiramente, anoto que o exercício de posições jurídicas em contrariedade aos princípios que regem as relações obrigacionais, como a lealdade, a confiança, a finalidade e a utilidade, são capazes de ensejar o controle jurisdicional.

A conduta atentatória à boa-fé objetiva, conforme leciona Judith Martins-Costa, pode estar configurada quando o não uso de um direito subjetivo ou de uma posição gera uma confiança na estabilidade da situação, a qual é abalada pelo seu exercício posterior. (Martins-Costa, Judith. A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação, 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 710).

Ainda segundo a autora, o exame da contraditoriedade desleal no exercício de direitos, poderes e situações se dá a partir da "ponderação entre os elementos circunstanciais fáticos e normativos envolventes, precisamente, deste modo de exercício. Sendo o direito subjetivo substancialmente funcional, os poderes que

carrega são instrumentais. São os elementos fático-contextuais que permitem descobrir, por detrás de uma atuação formalmente adequada, a ilicitude, no exercício, vale dizer: um modo de se exercerem direitos, poderes ou faculdades contrário aos vetores axiológicos fundamentais do sistema jurídico" (idem, p. 670).

Confira-se como a Corte local se pronunciou sobre o assunto (fls. 791/792):

Reclama, também, a parte ré a aplicação ao caso dos institutos da *supressio* e da *surrectio*, eis que desde o ano de 1990 as unidades C-01 e C-02 participam das despesas comuns na mesma proporção que os apartamentos tipo, sem oposição.

(...)

Ocorre que os autores, desde 2003 (correspondência juntada no índex 206), vêm pleiteando junto ao condomínio que a cobrança seja feita na proporção da fração ideal do terreno correspondendo às duas unidades, 1/33 avos (0,5/33 cada). Observa-se, ainda, que o pedido de correção foi ratificado na Assembleia do dia 30.03.09 (índex 13, fls. 28/31), que decidiu pela contratação de um parecer jurídico e pela convocação de Assembleia Geral para a deliberação dos condôminos acerca do questionamento feito.

Verifica-se, assim, que a relação jurídica em julgamento não se enquadra nas teorias da *supressio* e *surrectio* e do *venire contra factum proprium*.

Quanto ao ponto, cumpre destacar que, ante a impossibilidade de análise de fatos e provas por parte desta Corte Superior, a teor do disposto na Súmula 7/STJ, não é possível derruir as conclusões da instância local quanto à não ocorrência de *supressio* e *surrectio*, haja vista que partiram exatamente da ponderação entre o período temporal em que vigorou a forma de rateio e a conduta das partes.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESDOBRAMENTO DE UNIDADES CONDOMINIAIS. 1. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO PLEITEADO. 2. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. 3. INSTITUTO DA SUPRESSIO. ALTERAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. 4. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME A ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A concessão de efeito suspensivo ao reclamo deve ser indeferida, pois somente será admitida em situações extremamente excepcionais, a saber: quando demonstrada a alta probabilidade de provimento do recurso especial, nos casos de dano de difícil reparação, ou quando o acórdão for contrário à jurisprudência pacífica desta Corte, o que não é o caso dos autos.

2. No tocante à alegada violação aos arts. 535 do CPC/1973 (equivalente ao art. 1.022 do CPC/2015) e 489, § 1º, do CPC/2015, verifica-se que o agravante não demonstrou, clara e precisamente, no que consistiu a alegada omissão a ser sanada, o que impossibilita a exata compreensão da controvérsia, atraindo a aplicação, à hipótese, do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, por analogia.

3. Constata-se a configuração da *supressio* pelo decurso do prazo superior a 10 anos, sem exercício do direito com indícios suficientes de que não mais seria exercido (gerando expectativa) pelo condomínio. Sendo assim, a modificação de tal premissa, conforme pleiteada pelo recorrente, esbarra no óbice sumular n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que, nos casos de indenização por danos morais decorrentes de responsabilidade contratual, o termo inicial dos juros de mora é a data da citação.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.054.558/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/3/2018, DJe de 3/4/2018.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE COMBUSTÍVEIS E DERIVADOS. QUANTIDADE MÍNIMA DE PRODUTOS. INOBSERVÂNCIA NO CURSO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. TOLERÂNCIA DO CREDOR. CLÁUSULA PENAL. INAPLICABILIDADE. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. INSTITUTO DA SUPPRESSIO. INCIDÊNCIA. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com cobrança de multa prevista em contrato de promessa de compra e venda de combustíveis e produtos derivados, sob a alegação de que o posto de gasolina não adquiriu a quantidade mínima prevista.

2. Segundo o instituto da suppressio, o não exercício de direito por seu titular, no curso da relação contratual, gera para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostrava sujeito ao cumprimento da obrigação, presente a possível deslealdade no seu exercício posterior.

3. Hipótese em que a revisão do entendimento do tribunal de origem quanto ao preenchimento dos requisitos para a incidência do instituto da suppressio demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas, providências vedadas pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental.

5. Agravo regimental não provido.

(EDcl no AREsp n. 309.569/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/5/2016, DJe de 23/5/2016.)

Dessa forma, a questão se concentra na possibilidade de a Convenção de Condomínio delegar à Assembleia Geral Ordinária a prerrogativa de estabelecer o critério de rateio das despesas condominiais.

Transcrevo, por oportuno, trechos do acórdão recorrido que examinam o tema (fls. 792/798, grifos nossos):

Quanto à alegação de que a convenção do condomínio não teria sido omissa sobre o critério de rateio das despesas comuns, observa-se que essa atribuição foi delegada à Assembleia Geral Ordinária.

Porém, tal previsão é contrária à lei, pois permitiria a votação com quórum não qualificado para a fixação do rateio das despesas comuns, devendo, portanto, ser aplicada a regra geral, ou seja, rateio correspondente à fração ideal (art. 1.336, inciso I, do CC) (...)

Compete à convenção discriminar e individualizar as unidades (exclusiva e partes comuns), bem como a fração ideal atribuída a cada unidade, e determinar “a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio” (art. 1.334, caput e inciso I, do CC).

Inexistindo disposição a respeito na convenção, como regra, o pagamento das contribuições deve se dar na proporção das frações ideais dos condôminos, conforme prevê o art. 1.336, inciso I, do CC, in verbis:

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; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) (...)

Portanto, a regra geral para a divisão de despesas é a da lei, art. 1.336, inciso I, do CC, que somente pode ser modificada por convenção condominial, cuja aprovação depende de um quórum qualificado, entendimento exarado pelo STJ no julgado transcrito a seguir: (...)

Verifica-se dos autos que a convenção condominial (índex 13, fls. 18), datada de 10/12/2008, previu na cláusula 5ª que as unidades de cobertura (C-01 e C-02) corresponderiam, cada qual, à fração ideal de 0,5/33 do terreno e partes comuns do edifício.

Já a cláusula 39ª da mesma convenção estabeleceu que (índex 113, fl. 27):

“39ª - As despesas ordinárias e extraordinárias serão fixadas anualmente pela Assembleia Geral Ordinária, que também indicará a quota parte de participação de cada condômino”. (...)

Da análise da convenção de condomínio, depreende-se que não foi estabelecido quórum diferenciado para a indicação da quota parte de participação de cada condômino nas despesas do condomínio na Assembleia Geral Ordinária, razão pela qual seria aplicada a regra geral de maioria simples, prevista na cláusula 29ª da convenção, in verbis: (...)

Nota-se, assim, que não houve a fixação de critério de rateio na convenção, tendo sido atribuída essa função à Assembleia Geral Ordinária, em verdadeira burla à lei, que exige quórum qualificado (2/3 na convenção) para estabelecimento de critério diverso do da fração ideal correspondente a cada unidade, devendo ser considerada nula a citada cláusula (...)

Em suma, o Tribunal local concluiu que o critério de rateio de despesas condominiais, estabelecido no caso concreto, era inválido, pois não contava com o quórum qualificado exigido pelo art. 1.333 do CC.

Com efeito, entendo que o ponto fulcral do presente caso é a autorização legal conferida às convenções de condomínio para reger, com natureza estatutária, as regras de comportamento de cada edifício.

Importante salientar que a jurisprudência desta Corte superior assenta que a intervenção do Poder Judiciário, no que tange ao mencionado critério, é excepcional, tendo em vista a autonomia e a força normativa conferida à Convenção de Condomínio.

Em outras palavras, “[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” (AgInt no AREsp n. 1.041.007/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/3/2020, DJe de 1/4/2020).

Como se sabe, é permitido ao Condomínio 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 (CC, art. 1.333).

Nesse sentido, assim prevê regra inscrita no inciso I do art. 1334 do Código Civil:

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; [...]

Para a resolução do presente caso, no entanto, é necessário perquirir se a Lei, quando se refere à determinação da quota proporcional, permite que a Convenção a delegue a outra instância, com quórum simplificado.

É necessário ressaltar, de pronto, a razão de ser do quórum especial necessário para a aprovação da Convenção de Condomínio, a qual, como já dito, constitui direitos de natureza estatutária.

Sobre a matéria, confira-se a lição de Caio Mário da Silva Pereira:

A nosso ver, e como detidamente ali o estudaremos, a convenção é uma declaração de vontade plúrima, constitutiva de um “ato jurídico complexo”, expressão esta que, na terminologia de Kuntze, serve para designar os que emanam de emissões volitivas congregadas num mesmo sentido. [...]

Ato-regra ou ato constitutivo de um direito estatutário [...] cria a normação de conduta para um agrupamento social reduzido, ditando regras de comportamento, assegurando direitos e impondo deveres. No tocante a estes últimos, cumpre notar que o regulamento de um edifício estatui restrições à liberdade de ação de cada um, em benefício da coletividade, e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam. Daí a necessidade da aprovação por quorum especial, pois não pode existir norma de origem convencional, restritiva de direitos individuais, sem a anuência geral ou para a qual não se imponham condições especiais de votação.

(PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 117, grifos nossos).

A força impositiva da Convenção decorre, portanto, de seu quórum diferenciado de aprovação, dado que incidirá sobre restrições a direitos e imposição de deveres. Por tal razão, a norma legal prevê o rol de matérias que obrigatoriamente devem ser inseridas na Convenção.

Entendo que, no caso dos autos, o Condomínio recorrente atuou em desconformidade com a exigência legal de deliberação qualificada, ao deixar a definição da quota proporcional de participação nas despesas - questão que deveria ser definida na Convenção - ao alvitre da maioria simples e episódica da Assembleia Geral Ordinária. Explico.

A norma da Convenção que previu a delegação questionada, embora tenha sido aprovada por maioria qualificada, não permitiu que assim o fossem os encargos, a forma e a proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias. Acrescente-se que foi precisamente quanto à definição dessas verbas que o legislador insculpiu o regime previsto no art. 1.334, I, do CC.

Por essa razão, como entendeu o acórdão recorrido, a disposição questionada não supre a necessidade de se aprovar, com quórum qualificado, a fixação de critério de rateio.

Assim, era mesmo o caso de se adotar a norma geral correspondente à fração ideal, uma vez que não havia previsão de forma diferente na própria Convenção.

Por conseguinte, o entendimento recorrido não viola o art. 1336, I, do Código Civil, mas o prestigia, dada a ausência de disposição em contrário na Convenção, com a aprovação exigida.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.029.227 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0200772-3

Número de Origem:

01604993820098190001 1604993820098190001 20090011611384 202224504821

Sessão Virtual de 13/05/2025 a 19/05/2025

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 : CONDOMINIO DO EDIFICIO ITAROQUEM

ADVOGADO : TACIANA MARINHO SOARES - RJ069278

RECORRIDO : FRANCINIR ANTÔNIO SANCHES

RECORRIDO : SIMONETTA SIMONCINI SANCHES

ADVOGADOS : MÁRIO AUGUSTO FIGUEIRA - RJ065446

ANA CAROLINA DE ABREU XAVIER - RJ117395

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/05/2025 a 19/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 19 de maio de 2025