



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3023624 - CE (2025/0312086-1)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : FRANCISCO MIGUEL RODRIGUES
ADVOGADOS : JORCEL BORGES DE FRANÇA - CE010890
JOÃO GONÇALVES DE OLIVEIRA - CE005573
RAPHAEL GONCALVES DE OLIVEIRA - CE023298
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO CAP DANTIBES
ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ NOGUEIRA MENESES - CE006479

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE TAXA DE CONDOMÍNIO. FRAÇÃO IDEAL. COBERTURA. RATEIO PROPORCIONAL. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discute a legalidade da cobrança de taxa condominial proporcional à fração ideal de cada unidade imobiliária.

2. O recorrente alega que a aplicação da fração ideal para o rateio das despesas condominiais gera distorções e tratamento desigual entre os condôminos, especialmente em relação à sua unidade, que suporta cobrança superior às demais.

3. O Tribunal de origem manteve a validade da cobrança proporcional à fração ideal, com base na convenção condominial e na legislação aplicável, destacando que a fração ideal da unidade do recorrente é significativamente maior que a das demais unidades.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a cobrança de taxa condominial proporcional à fração ideal de cada unidade imobiliária, conforme previsto na convenção condominial, é válida e compatível com a legislação aplicável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece a legalidade da cobrança de taxa condominial proporcional à fração ideal, salvo disposição contrária na convenção condominial (art. 1.336, I, do Código Civil).

6. A convenção condominial, que estabelece o rateio proporcional à fração ideal, foi aprovada pelos condôminos e é vinculante,

sendo que o recorrente tinha ciência dessa regra ao adquirir sua unidade imobiliária.

7. A análise da pretensão recursal demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

8. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

IV. DISPOSITIVO

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3023624 - CE (2025/0312086-1)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : FRANCISCO MIGUEL RODRIGUES
ADVOGADOS : JORCEL BORGES DE FRANÇA - CE010890
JOÃO GONÇALVES DE OLIVEIRA - CE005573
RAPHAEL GONCALVES DE OLIVEIRA - CE023298
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO CAP DANTIBES
ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ NOGUEIRA MENESES - CE006479

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE TAXA DE CONDOMÍNIO. FRAÇÃO IDEAL. COBERTURA. RATEIO PROPORCIONAL. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discute a legalidade da cobrança de taxa condominial proporcional à fração ideal de cada unidade imobiliária.

2. O recorrente alega que a aplicação da fração ideal para o rateio das despesas condominiais gera distorções e tratamento desigual entre os condôminos, especialmente em relação à sua unidade, que suporta cobrança superior às demais.

3. O Tribunal de origem manteve a validade da cobrança proporcional à fração ideal, com base na convenção condominial e na legislação aplicável, destacando que a fração ideal da unidade do recorrente é significativamente maior que a das demais unidades.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a cobrança de taxa condominial proporcional à fração ideal de cada unidade imobiliária, conforme previsto na convenção condominial, é válida e compatível com a legislação aplicável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece a legalidade da cobrança de taxa condominial proporcional à fração ideal, salvo disposição contrária na convenção condominial (art. 1.336, I, do Código Civil).

6. A convenção condominial, que estabelece o rateio proporcional à fração ideal, foi aprovada pelos condôminos e é vinculante, sendo que o recorrente tinha ciência dessa regra ao adquirir sua unidade imobiliária.

7. A análise da pretensão recursal demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

8. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

IV. DISPOSITIVO

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e infirmou os argumentos da decisão do Tribunal *a quo*, razão pela qual conheço do agravo e passo ao exame do recurso especial.

O recorrente alega violação aos arts. 884 e 1.336, I, do Código Civil, arts. 12, 19 e 24, §3º da Lei 4.591/64, arts. 1, itens 1, 2 e 3; 2; 3 e 4 da Convenção Interamericana contra toda forma de discriminação e intolerância, Decreto Legislativo nº 1 de 18/02/2021.

Acerca da legalidade da previsão de cobrança de taxas condominiais proporcionais à fração ideal de cada unidade imobiliária, o Tribunal de origem deixou bem registrado que (e-STJ, fls. 227/238):

Na espécie, o autor apelante por entender ilegal a cobrança diferenciada de taxa somente com base na fração ideal do imóvel, pretende que a taxa relativa à sua unidade seja reajustada para o padrão geral das outras unidades imobiliárias existentes no referido condomínio. Ressalte-se que nas atas de assembleia geral do condomínio (fls. 46/56) os condôminos expressamente avençaram, de modo democrático e em consonância com as previsões legais aplicáveis, que o rateio das despesas em questão deveria ocorrer de modo proporcional à fração ideal de cada unidade residencial, em conformidade com a legislação de regência, das quais o promovente obtinha ciência ao adquirir a unidade imobiliária. Portanto apenas aplicou-se a regra da Lei Substantiva Civil. Demais disso, pelo que se observa da matrícula do Edifício, a fração ideal da unidade pertencente ao apelante é de 342,75 m² (fls. 138/152), ou seja, corresponde a pouco mais que o dobro de área das unidades ordinárias. Cumpre salientar que o c. Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado acerca da validade das previsões regimentais que estabelecem, em condomínios edilícios, a cobrança da taxa condominial proporcional à área privativa de cada unidade imobiliária. [...]

Diante disso, considerando que a fração ideal do imóvel possuído pelo promovente, ora apelante, representa mais que o dobro das unidades imobiliárias padrão do edifício, é lícita e razoável a cobrança de taxa condominial diferenciada relativamente a ele, de acordo com as disposições do Código Civil e da Lei nº 4.591/64, tal como referendado pelo Superior Tribunal de Justiça. Finalmente, é de se ressaltar, além da previsão nas leis específicas sobre a matéria, que a própria convenção condominial já previa cobrança diferenciada nesse sentido, da qual os recorrentes tomaram ciência ao adquirir a unidade imobiliária. Por esses motivos, a cobrança deve ser mantida, e os pedidos autorais, via de consequência, devem ser julgados improcedentes.

No seu recurso especial o recorrente alega que "a aplicação mecânica e acrítica da fração ideal para fins de rateio das despesas – modelo historicamente inspirado na lógica de cobrança de tributos e originada equivocadamente da Lei nº 4.591/64 –, não pode subsistir quando produz distorções que implicam tratamento desigual, injustificado e desarrazoado entre os condôminos. No caso em análise, a unidade do recorrente é a única a suportar cobrança superior às demais, em descompasso com o uso efetivo das áreas comuns e sem qualquer fundamento objetivo que justifique tal distinção" (e-STJ, fls. 333/334).

Importante destacar que "consoante entendimento jurisprudencial, em regra, a divisão do valor da taxa de condomínio se dá com base na fração ideal da unidade imobiliária, podendo a convenção estabelecer de maneira diversa" (AgInt no AREsp n. 1.702.140/RS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 19/9/2022, DJe de 4/10/2022.).

No mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. DESPESAS ORDINÁRIAS. APARTAMENTOS EM COBERTURA. RATEIO. FRAÇÃO IDEAL. ART. 1.336, I, DO CC/2002. REGRA. LEGALIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3 /STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode instituir, para unidades de apartamentos em coberturas, o pagamento de taxa com base na proporção da fração ideal.

3. A taxa condominial destina-se ao pagamento das despesas de conservação e/ou manutenção do edifício, como limpeza, funcionamento dos elevadores, contratação de empregados, consumo de água e de luz, bem como para possibilitar a realização de obra ou inovações aprovadas pela assembleia geral e pagar eventuais indenizações, tributos, seguros etc.

4. A divisão do valor da taxa condominial se dá com base na fração ideal da unidade imobiliária, podendo a convenção estabelecer forma diversa (art. 1.336, I, do CC/2002). Precedentes.

5. As unidades imobiliárias com fração ideal maior pagarão taxa condominial em valor superior às demais unidades com frações menores, salvo previsão contrária na convenção.

6. Não há ilegalidade no pagamento a maior de taxa condominial por apartamentos em cobertura decorrente da fração ideal do imóvel.

7. Na hipótese, a norma que estabelece o pagamento de cota condominial ordinária é a prevista no art. 3º da Convenção do Condomínio Edifício Torre Blanca, cuja base de rateio despesas é a fração ideal do imóvel.

8. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.778.522/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/6/2020, DJe de 4/6/2020.)

Assim, forçoso reconhecer que o Tribunal de origem agiu em plena consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça a indicar a incidência da Súmula nº 83/STJ.

Ademais, o acolhimento da pretensão recursal da agravante demandaria profunda incursão fático-probatória, providência vedada ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer e negar provimento ao recurso especial.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.023.624 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0312086-1

Número de Origem:
02772987320228060001 2772987320228060001

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FRANCISCO MIGUEL RODRIGUES

ADVOGADOS : JOÃO GONÇALVES DE OLIVEIRA - CE005573

JORCEL BORGES DE FRANÇA - CE010890

RAPHAEL GONCALVES DE OLIVEIRA - CE023298

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO CAP DANTIBES

ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ NOGUEIRA MENESES - CE006479

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025