



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2254123 - RS (2026/0020111-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : FRAY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
RECORRENTE : MATIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : PRIMUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : CARLOS GERMANO THIESSEN FILHO - RS033628
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO RUA URUGUAI
ADVOGADA : ELIZABETH ARANCHIPE DA SILVA - RS099372

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. NATUREZA NORMATIVA E FORÇA OBRIGATÓRIA. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, segundo a qual a convenção de condomínio possui natureza normativa e força obrigatória, vinculando todos os condôminos, inclusive quanto ao critério de rateio das despesas condominiais por ela estabelecido, razão pela qual deve ser observada e aplicada tal como aprovada, somente admitindo afastamento em hipóteses excepcionais, quando em desacordo com a lei, eivada de vício de consentimento ou configuradora de manifesta abusividade, não cabendo ao Poder Judiciário substituí-la apenas por discordância quanto ao critério adotado. Incide a Súmula n. 83/STJ.
2. No caso concreto, o critério de rateio das despesas condominiais previsto na convenção condominial guarda correspondência com a lei de regência, no sentido de que os condôminos devem arcar com as despesas condominiais rateadas na proporção da fração ideal das respectivas unidades autônomas.
3. O fato de a unidade comercial possuir acesso direto à via pública e não usufruir de determinados serviços não afasta, por si só, a obrigação de contribuir para as despesas condominiais, sobretudo quando evidenciado o

benefício indireto e a inexistência de desproporcionalidade no critério adotado.

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

5. Recurso especial não conhecido.

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 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de maio de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2254123 - RS(2026/0020111-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : FRAY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
RECORRENTE : MATIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : PRIMUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : CARLOS GERMANO THIESSEN FILHO - RS033628
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO RUA URUGUAI
ADVOGADA : ELIZABETH ARANCHIPE DA SILVA - RS099372

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. NATUREZA NORMATIVA E FORÇA OBRIGATÓRIA. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, segundo a qual a convenção de condomínio possui natureza normativa e força obrigatória, vinculando todos os condôminos, inclusive quanto ao critério de rateio das despesas condominiais por ela estabelecido, razão pela qual deve ser observada e aplicada tal como aprovada, somente admitindo afastamento em hipóteses excepcionais, quando em desacordo com a lei, eivada de vício de consentimento ou configuradora de manifesta abusividade, não cabendo ao Poder Judiciário substituí-la apenas por discordância quanto ao critério adotado. Incide a Súmula n. 83/STJ.
2. No caso concreto, o critério de rateio das despesas condominiais previsto na convenção condominial guarda correspondência com a lei de regência, no sentido de que os condôminos devem arcar com as despesas condominiais rateadas na proporção da fração ideal das respectivas unidades autônomas.
3. O fato de a unidade comercial possuir acesso direto à via pública e não usufruir de determinados serviços não afasta, por si só, a obrigação de contribuir para as despesas condominiais, sobretudo quando evidenciado o

benefício indireto e a inexistência de desproporcionalidade no critério adotado.

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por PRIMUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., MATIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e FRAY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, contra acórdão assim ementado (fl. 485):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE REVISÃO DE COTA CONDOMINIAL. RATEIO PROPORCIONAL ÀS FRAÇÕES IDEAIS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME:

1. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA CONTRA SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO DE REVISÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS, FORMULADO POR AUTORAS QUE ALEGAM NÃO USUFRUIR DE DIVERSOS SERVIÇOS OFERECIDOS PELO CONDOMÍNIO.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

1. A QUESTÃO EM DISCUSSÃO CONSISTE NA ALEGAÇÃO DE QUE O RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS DEVE SER PROPORCIONAL AOS SERVIÇOS EFETIVAMENTE UTILIZADOS PELAS AUTORAS, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DOS DEMAIS CONDÔMINOS.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

1. A FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS ESTÁ PREVISTA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, QUE ESTABELECE A DIVISÃO PROPORCIONAL ÀS FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, CONFORME O ART. 1.336, I, DO CÓDIGO CIVIL E O ART. 12, § 1º, DA LEI 4.591/64.

2. O LAUDO PERICIAL DEMONSTROU QUE, EMBORA A LOJA NÃO UTILIZE ALGUNS SERVIÇOS ESPECÍFICOS, ELA INTEGRA A ESTRUTURA DO EDIFÍCIO E SE BENEFICIA DE OUTROS SERVIÇOS E ÁREAS COMUNS, NÃO HAVENDO DESPROPORCIONALIDADE NA FORMA DE RATEIO.

3. A JURISPRUDÊNCIA DO STJ RECONHECE QUE A LOJA COM ACESSO INDEPENDENTE DEIXA DE CONCORRER COM AS DESPESAS QUE NÃO LHE SÃO ÚTEIS SOMENTE QUANDO NÃO HÁ DISPOSIÇÃO CONDOMINIAL EM CONTRÁRIO, O QUE NÃO SE APLICA AO CASO DOS AUTOS.

4. A REVISÃO DA CONVENÇÃO PELO PODER JUDICIÁRIO SOMENTE TEM CABIMENTO EM SITUAÇÕES EXCEPCIONALÍSSIMAS, O QUE NÃO FOI COMPROVADO PELAS APELANTES.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

1. RECURSO DESPROVIDO.

TESE DE JULGAMENTO: 1. A FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS DEVE SEGUIR O CRITÉRIO ESTABELECIDO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, PROPORCIONAL ÀS FRAÇÕES IDEAIS, SALVO DISPOSIÇÃO EM CONTRÁRIO.

DISPOSITIVOS RELEVANTES CITADOS: CC, ART. 1.336, I; LEI Nº 4.591/1964, ART. 12, § 1º. JURISPRUDÊNCIA RELEVANTE CITADA: STJ, AGINT NO ARESP 1650851/SP, REL. MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO, J. 31.08.2020.

Em suas razões (fls. 490-503), a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 884 do CC, sob o argumento de *“existe evidente descompasso entre os serviços usufruídos pela loja das Recorrentes e as despesas cobradas mensalmente pelo Condomínio Recorrido, caracterizando afronta aos arts. 884 e 1.340 do NCC, caracterizando o enriquecimento sem causa dos demais condôminos”* (fl. 494); e

(ii) art. 1.340 do CC, sustentando que o condômino que utilize com exclusividade áreas comuns será responsável pelo pagamento das respectivas despesas e que, não havendo o proveito da coisa comum, não existe obrigação de suportar as correspondentes despesas (fls. 495-496).

Contrarrazões não apresentadas.

É o relatório.

VOTO

A parte recorrente sustenta, em suma, a inexigibilidade da cobrança de taxas de manutenção e demais encargos, sob o argumento de que sua unidade imobiliária, que é uma loja comercial, possui acesso independente à via pública e não usufrui dos serviços e áreas comuns do condomínio.

Defende que o rateio integral das despesas configura enriquecimento sem causa da coletividade e viola o preceito legal de que as despesas devem ser suportadas por quem delas se beneficia.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul decidiu a questão controvertida nos seguintes termos (fls. 482-484):

Inicialmente, cumpre destacar que a forma de rateio das despesas condominiais está expressamente prevista na Convenção do Condomínio, que estabelece a divisão proporcional às frações ideais das unidades autônomas, conforme se verifica no artigo décimo, parágrafo primeiro, da Convenção (evento 19, OUT3):

“As despesas que constam neste artigo 10º, serão rateadas proporcionalmente às frações ideais das unidades autônomas.”

Tal disposição está em consonância com o art. 1.336, I, do Código Civil:

[...]

E também com o art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64:

[...]

Embora as apelantes aleguem que não usufruem de diversos serviços oferecidos pelo condomínio, **o laudo pericial (evento 105, LAUDO2) demonstrou que, apesar de a loja não utilizar alguns serviços específicos, ela integra a estrutura do edifício e se beneficia de outros serviços e áreas comuns.**

[...]

O perito também constatou que, embora a loja não usufrua de alguns serviços realizados na parte interna do prédio, ela usufrui, quase com exclusividade (76%), da calçada que fica em frente ao prédio, assim como da manutenção da marquise que fica sobre a sua loja (evento 105, LAUDO2, resposta ao quesito 9.14):

[...]

Além disso, o perito constatou que a loja não possui quadro de luz individualizado, estando a entrada de energia elétrica localizada junto ao quadro de medidores do condomínio, na área comum do prédio (evento 105, LAUDO2, resposta ao quesito 8.4, item i):

[...]

Também foi verificado que a loja não possui hidrante individualizado, sendo a rede de hidrantes para todo o prédio (evento 105, LAUDO2, resposta ao quesito 8.4, item j):

[...]

Quanto aos serviços prestados pelo síndico, o perito afirmou que são os mesmos tanto para a loja como para as demais unidades autônomas (evento 105, LAUDO2, resposta ao quesito 8.4, item k):

[...]

Portanto, **embora a loja não usufrua de alguns serviços específicos, ela se beneficia de outros serviços e áreas comuns do condomínio, não se verificando desproporcionalidade na forma de rateio prevista na Convenção, a qual está de acordo com o Código Civil e com a jurisprudência dominante.**

Nesse sentido, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a loja com acesso independente deixa de concorrer com as despesas que não lhe são úteis somente quando não há disposição condominial em contrário, situação que não se aplica ao caso dos autos, já que **a Convenção é expressa ao estabelecer o rateio das despesas na proporção das frações ideais das unidades.**

[...]

Destarte, **tendo em conta a autonomia e força normativa conferidas por lei à Convenção do Condomínio, bem assim a soberania das Assembleias, a revisão da Convenção pelo Poder Judiciário somente tem cabimento em situações excepcionalíssimas quando não forem observados os requisitos legais ou nas hipóteses de enriquecimento sem causa de um ou alguns dos condôminos em detrimento de outros, o que as apelantes não lograram comprovar.**

Guardadas as premissas fáticas soberanamente estabelecidas pela Justiça local com base nas cláusulas da convenção de condomínio bem como nos demais

elementos probatórios dos autos — inclusive perícia técnica da qual se depreendeu que, *"embora a loja não usufrua de alguns serviços específicos, ela se beneficia de outros serviços e áreas comuns do condomínio, não se verificando desproporcionalidade na forma de rateio prevista na Convenção"* (fl. 483) — , o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, segundo a qual a convenção de condomínio possui natureza normativa e força obrigatória, vinculando todos os condôminos, inclusive quanto ao critério de rateio das despesas condominiais por ela estabelecido, razão pela qual deve ser observada e aplicada tal como aprovada, somente admitindo afastamento em hipóteses excepcionais, quando em desacordo com a lei, eivada de vício de consentimento ou configuradora de manifesta abusividade, não cabendo ao Poder Judiciário substituí-la apenas por discordância quanto ao critério adotado.

Nesse sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. MODIFICAÇÃO DO CRITÉRIO DE CÁLCULO DA COTA-PARTE DE CADA CONDÔMÍNIO 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.

[...]

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

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA RECONSIDERADA. LOJA . COTAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. VALIDADE. IMPUGNAÇÃO. REEXAME DE PROVAS.

[...]

2. Na hipótese de haver disposição expressa na convenção de condomínio, estabelecendo o critério de rateio dos encargos condominiais ordinários, prescindível é que haja outra regra específica obrigando o proprietário de loja a arcar com essas despesas.

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.066.363/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1/7/2022.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LOJA TÉRREA. AUTÔNOMA. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO. VALIDADE.

1. A loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário. Soberania da convenção do condomínio. Precedentes.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 495.526/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/12/2015, DJe de 2/2/2016.)

E ainda:

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.

[...]

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.)

PROCESSUAL CIVIL - CONDOMÍNIO - LOJA COM ACESSO INDEPENDENTE - COTAS CONDOMINIAIS - CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO - CONFORMIDADE COM A LEI 4.591/64 - VALIDADE.

1. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a unidade condominial com acesso direto à via pública não está sujeita às taxas gerais atinentes aos demais apartamentos, salvo se a convenção dispõe em contrário. *In casu*, o artigo 24 da Convenção do Condomínio do Edifício Lúcio Costa dispõe expressamente que as despesas provenientes de manutenção e conservação dos serviços, coisas e partes comuns, bem como as de sua administração, serão rateadas entre os condôminos na proporção de sua área ideal, em conformidade com o disposto no 12, § 1º, da Lei 4.591/64, devendo, pois, ser respeitado.

2. Recurso não conhecido.

(REsp n. 646.406/RS, relator Ministro Jorge Scartezzini, Quarta Turma, julgado em 1/3/2005, DJ de 21/3/2005, p. 401.)

No caso concreto, observado o consignado no acórdão recorrido, impende destacar que o critério de rateio das despesas condominiais previsto na convenção condominial guarda, inclusive, correspondência com a lei de regência, no sentido de que os condôminos devem arcar com as despesas condominiais rateadas na proporção da fração ideal das respectivas unidades autônomas.

Ademais, o fato de a unidade comercial possuir acesso direto à via pública e não usufruir de determinados serviços não afasta, por si só, a obrigação de contribuir para as despesas condominiais, sobretudo quando evidenciado o benefício indireto e a inexistência de desproporcionalidade no critério adotado.

Por fim, em casos análogos, esta Corte Superior consignou ainda que "*a taxa condominial é fixada de acordo com a previsão orçamentária de receitas e de despesas, bem como para constituir o fundo de reserva com a finalidade de cobrir eventuais gastos de emergência. A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002*" (REsp n. 1.816.039/MG, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/2/2020, DJe de 6/2/2020)" (AgInt no AREsp n. 1.702.140/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 4/10/2022).

Considerando a adequação do acórdão recorrido ao entendimento jurisprudencial deste Tribunal Superior e a impossibilidade, em sede especial, do reexame de questões que impliquem a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios, incidem, no caso, as Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.254.123 / RS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0020111-3

Número de Origem:

00111402625406 00111402669098 03291059620148210001 03349232920148210001 111402625406
111402669098 3291059620148210001 3349232920148210001 51348406220218210001

Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FRAY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

RECORRENTE : MATIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : PRIMUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADO : CARLOS GERMANO THIESSEN FILHO - RS033628

RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO RUA URUGUAI

ADVOGADA : ELIZABETH ARANCHIPE DA SILVA - RS099372

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 25 de maio de 2026