

Superior Tribunal de Justiça

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 742.075 - RJ
(2015/0165123-9)**

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO CANTO DO MAR
ADVOGADOS : FERNANDO GALBA ZACHARIAS DE SOUZA - RJ135432
 CAROLINE MEIRELES ROQUE - RJ138765
 ANDRÉ LUIZ JUNQUEIRA - RJ133808
 CRISTINA MASSUMI NOGAMI - RJ170826
AGRAVADO : ALEXANDRE FOTI CAPELLE
AGRAVADO : HERMAN CAPELLE
AGRAVADO : ALEXANDRE CAPELLE JUNIOR
AGRAVADO : LOUIS CAPELLE
AGRAVADO : ERICA CAPELLE
ADVOGADO : JOSÉ FERNANDO DE SIQUEIRA PEREIRA - RJ040754

RELATÓRIO**O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:**

Trata-se de agravo interno interposto pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CANTO DO MAR contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial do agravante, sob os seguintes fundamentos: *a)* ausência de ofensa ao art. 535 do CPC/73; *b)* incidência da Súmula 283 do STF; *c)* aplicação da Súmula 7 do STJ.

Em suas razões, o agravante sustenta que a cobrança da cota de condomínio não era feita de acordo com as metragens das unidades, mas sim de acordo com as frações ideais definidas na convenção.

Alega que o laudo pericial está acarretando equívoco no julgamento, sendo imprescindível a reavaliação da prova técnica pericial, para o julgamento do presente recurso.

Os agravados apresentaram impugnação (e-STJ, fls. 557/561).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 742.075 - RJ
(2015/0165123-9)**

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO CANTO DO MAR
ADVOGADOS : FERNANDO GALBA ZACHARIAS DE SOUZA - RJ135432
 CAROLINE MEIRELES ROQUE - RJ138765
 ANDRÉ LUIZ JUNQUEIRA - RJ133808
 CRISTINA MASSUMI NOGAMI - RJ170826
AGRAVADO : ALEXANDRE FOTI CAPELLE
AGRAVADO : HERMAN CAPELLE
AGRAVADO : ALEXANDRE CAPELLE JUNIOR
AGRAVADO : LOUIS CAPELLE
AGRAVADO : ERICA CAPELLE
ADVOGADO : JOSÉ FERNANDO DE SIQUEIRA PEREIRA - RJ040754

VOTO**O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):**

Melhor compulsando os autos, afiguram-se relevantes as alegações trazidas no presente agravo interno.

Na origem, trata-se de ação ordinária em que os autores, proprietários de unidade imobiliária situada no Edifício Canto do Mar, pretendem a revisão dos valores cobrados a título de cota condominial, bem como a devolução em dobro das quantias pagas em excesso, sob o argumento de desproporção da obrigação mensal frente à dos outros condôminos, considerando a medição equivocada que embasa os valores.

Os pedidos foram julgados improcedentes, mas o eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro deu parcial provimento à apelação dos autores, para condenar o Condomínio réu à devolução simples dos valores cobrados a maior, devidamente corrigidos e acrescidos de juros.

O primeiro pedido, relativo à revisão da cobrança, foi julgado prejudicado, por perda superveniente de objeto, devido à definição, em assembleia, de nova forma de rateio de despesas, passando a ter por base a área construída de cada unidade autônoma, o que trouxe como consequência a redução do valor da cobrança dirigida aos autores.

Lê-se no acórdão recorrido:

"Verifica-se que, no caso sobre o qual se debruça, a convenção condominial adotava a regra geral da coleta das contribuições utilizando-se como parâmetro a fração ideal.

No entanto, chamado a atuar no feito, o perito nomeado, após avaliações in

Superior Tribunal de Justiça

loco, concluiu pela presença de reais discrepâncias nas medições que conduziam a prováveis distorções na cobrança condominial, o que conferiu plausibilidade às alegações autorais.

Passa-se a transcrever a conclusão exarada pelo ilustre expert às fls 178 (índ 188):... O apartamento da Autora possui área de 227,19 m², que corresponde à soma das áreas dos apartamentos 204 e 205, acrescida da circulação, que foi incorporada ao imóvel. Esta medida um pouco maior que a área que consta no IPTU, que é de 221,00 m², confere uma fração ideal de 0,1169 ao imóvel, número inferior à fração ideal que consta na Escritura de Compra e Venda e na Escritura de convenção e discriminação do EDIFÍCIO CANTO DO MAR, que é de 0,1429 (Fl. 84). Verifica-se ainda às Fls. 36/39, que a Autora vem sendo cobrada de forma equivocada em duplicidade...

(...)

De fato, as provas dos autos revelaram ter havido a cobrança excessiva, merecendo, pois, que os valores pagos a maior sejam devolvidos de forma simples, obedecendo-se o lapso prescricional trienal (art. 206, § 3º, IV do Código Civil), sob pena de caracterização de enriquecimento sem causa.

(...)

Assim, tendo o laudo pericial concluído pela distorção na cobrança e, tendo o condomínio, de certa forma, assumido o erro modificando o critério de rateio, entende este relator deva ser devolvida a diferença entre o que pagavam os autores e o que passaram a pagar após a assembleia retratada às fls 255/259 (índ 288/292), corrigidos a partir de cada desembolso e acrescidos de juros a partir da citação, observada a prescrição trienal." (e-STJ, fls. 363/365)

Como visto, o Tribunal *a quo* ressaltou que a convenção condominial adotava a regra da coleta das contribuições utilizando-se como parâmetro a fração ideal.

Todavia, o conceito de fração ideal não se confunde com o de metragem da unidade autônoma, até porque a cota é determinada por convenção como sendo proporcional à fração ideal do terreno e partes comuns, nos termos dos arts. 12 da Lei 4.591/64 e 1.336, I, do Código Civil.

Nos termos do art. 1.336, I, do Código Civil, é dever do condômino "*contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção*".

Consoante a jurisprudência desta Corte, é obrigatória a observância do critério de rateio das despesas condominiais expressamente previsto na respectiva convenção do condomínio, especialmente quando o critério eleito é justamente aquele previsto como regra geral para as hipóteses em que ausente tal estipulação.

Superior Tribunal de Justiça

Desse modo, as despesas condominiais deverão ser rateadas de acordo com a proporção das frações ideais dos imóveis, salvo disposição em contrário da convenção, haja vista a orientação pacífica desta Corte nesse sentido.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. JUROS DE MORA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. FRAÇÃO IDEAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A tese de cerceamento de defesa que não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem não pode ser conhecida por esta Corte, à míngua de prequestionamento.

2. Nos termos do art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros de mora convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

3. As despesas condominiais deverão ser rateadas de acordo com a proporção das frações ideais dos imóveis, salvo disposição em contrário da convenção, haja vista a orientação pacífica desta Corte nesse sentido.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 1.776.536/MG, de **minha Relatoria**, QUARTA TURMA, julgado em 07/05/2019, DJe de 22/05/2019, g.n.)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. DESPESAS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO. RATEIO. CÁLCULO PELA FRAÇÃO IDEAL DOS IMÓVEIS. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LEGALIDADE. SÚMULA 83/STJ.

1. Nos termos do art. 1.336, inciso I, do Código Civil, é dever do condômino 'contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção'.

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, é obrigatória a observância do critério de rateio das despesas condominiais expressamente previsto na respectiva convenção do condomínio, especialmente quando o critério eleito é justamente aquele previsto como regra geral para as hipóteses em que ausente tal estipulação.

3. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide a Súmula nº 83 desta Corte, aplicável por ambas as alíneas autorizadas.

4. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp 583.848/MG, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe de 06/08/2015, g.n.)

Superior Tribunal de Justiça

"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.

Hipótese em que se pretende a anulação de cláusula da convenção condominial alusiva ao rateio das despesas condominiais, ao argumento de que a loja comercial situada no pavimento térreo, com saída própria à via pública, não usufrui de determinados serviços, razão pela qual não deveria participar do rateio dos correspondentes gastos.

Demanda julgada procedente pelas instâncias precedentes.

1. Em se tratando de relação puramente obrigacional, a refletir ação de natureza pessoal (caráter, ressalta-se, explicitado por este subscritor, por ocasião do julgamento do Resp n. 1.035.778/SP), o prazo prescricional da correlata pretensão é regido pelos artigos 177 e 179 do diploma civil de 1916, que preceituam ser de vinte anos.

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 comunistas que se beneficiem, direta ou indiretamente, dos serviços prestados pelo condomínio. Não obstante, a convenção condominial é

Superior Tribunal de Justiça

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 784.940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ acórdão **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2014, DJe de 16/06/2014, g.n.)

Na hipótese, o magistrado de primeiro grau acentuou que "*a convenção do condomínio afirma as frações ideais, indicando-as unidade por unidade*" e que "*as metragens são proporcionais, ainda que equivocadas em relação à efetiva área das unidades*" (e-STJ, fls. 293/294).

Nessa linha, mostra-se acertada a conclusão da sentença, quanto à improcedência do pedido de devolução dos valores supostamente cobrados a maior, porque o critério adotado da fração ideal não estava atrelado à metragem de cada unidade autônoma. Para a legalidade da cobrança, era o bastante que as cobranças estivessem proporcionais entre si, de acordo com as frações ideais definidas na convenção, o que foi evidenciado. Desinfluyente, por isso, que a prova técnica tenha atestado discrepâncias nas medições reais das metragens das unidades.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para conhecer do agravo a fim de dar provimento ao recurso especial do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CANTO DO MAR, para julgar improcedente a pretensão autoral. Condeno os autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em 20% sobre o valor atualizado da causa.

É como voto.