

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.778.522 - SP (2018/0294465-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : PAULO ROBERTO SALVADOR LOPES DE SOUZA  
RECORRENTE : VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA  
ADVOGADOS : VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA - SP211887  
ROSIMEIRE GABRIEL CHAVES - SP350558  
FELIPE GABRIEL FAUSTO LOPES ALBUQUERQUE - SP395914  
THAISSA DE FREITAS CAVALCANTE - SP382505  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO TORRE BLANCA  
ADVOGADO : MÁRIO DE PAULA MACHADO - SP076500

## EMENTA

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.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 02 de junho de 2020(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.778.522 - SP (2018/0294465-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : PAULO ROBERTO SALVADOR LOPES DE SOUZA  
RECORRENTE : VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA  
ADVOGADOS : VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA - SP211887  
ROSIMEIRE GABRIEL CHAVES - SP350558  
FELIPE GABRIEL FAUSTO LOPES ALBUQUERQUE - SP395914  
THAISSA DE FREITAS CAVALCANTE - SP382505  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO TORRE BLANCA  
ADVOGADO : MÁRIO DE PAULA MACHADO - SP076500

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por PAULO ROBERTO SALVADOR LOPES DE SOUZA e VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO OU DE DISPOSIÇÃO DE ASSEMBLEIA C. C. REVISÃO DE QUOTA CONDOMINIAL. Apartamento de cobertura que paga o dobro das demais unidades condominiais. Acréscimo que não viola o princípio da isonomia e está vinculado à fração ideal do imóvel. Soberania da convenção condominial, que reflete a vontade majoritária da coletividade, obediente à legislação de regência. Inteligência do art. 1336, I, do Código Civil e art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64. Recurso desprovido"* (fl. 651 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos (fls. 666-673 e-STJ) foram rejeitados (fls. 677-681 e-STJ).

Em suas razões (fls. 684-699 e-STJ), os recorrentes alegam violação dos arts. 12, *capute* § 1º, da Lei nº 4.591/1964 e 884 e 1.336, I, do Código Civil de 2002.

Apontam a impossibilidade de pagar taxa condominial e despesas extras em dobro pelo simples fato de a unidade estar localizada na cobertura do edifício.

Sustentam que não existe decisão da assembleia ou norma prevista na convenção condominial determinando essa forma de cobrança diferenciada.

Afirmam que *"as despesas decorrentes da conservação ou utilização das partes e coisas comuns não possuem qualquer relação com o tamanho ou mesmo com fração ideal dos apartamentos, devendo todas as unidades arcarem com os custos na mesma proporção"* (fl. 687 e-STJ).

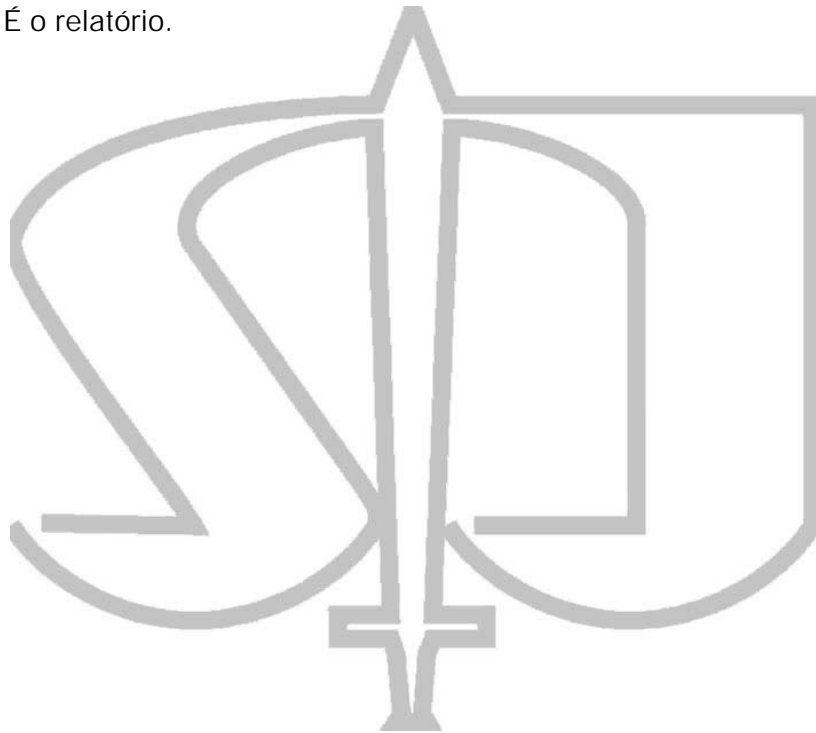
# Superior Tribunal de Justiça

Defendem que *"não há como negar o enriquecimento sem causa dos outros condôminos em detrimento dos recorridos, pois o rateio de condomínio é feito de forma desproporcional, ou seja, não igualitária"*(fl. 693 e-STJ).

Acrescentam que o apartamento dos recorrentes possui metragem interna similar à demais unidades do mesmo edifício, diferindo tão somente pela existência de um lavabo.

Com as contrarrazões (fls. 756-769 e-STJ), o Tribunal de origem admitiu o processamento do presente apelo (fls. 775-776 e-STJ).

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.778.522 - SP (2018/0294465-9)

EMENTA

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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

# Superior Tribunal de Justiça

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.

## 1. Do histórico da demanda

Na origem, PAULO ROBERTO SALVADOR LOPES DE SOUSA e VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA (ora recorrentes) ajuizaram *"ação de nulidade de cláusula de convenção de condomínio e/ou disposição constante em ata de assembleia, com pedido de revisão de quota condominial"* contra CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRE BLANCA (ora recorrido) (fls. 1-32 e-STJ).

O magistrado de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos ao fundamento da inexistência de ilegalidade da fixação de taxa condominial com base na fração ideal do imóvel (fls. 592-597 e-STJ).

Interposta apelação (fls. 610-624 e-STJ), o Tribunal de origem negou provimento ao recurso nos seguintes termos:

*"(...)*

*Pretendem os apelantes a declaração de nulidade da cláusula de convenção condominial ou de decisão de assembleia de condomínio que preveja o pagamento em dobro ou a maior de cota condominial da unidade de cobertura, com condenação do apelado à devolução dos valores cobrados a mais.*

*Ao que se tem, os apelantes são proprietários da cobertura do edifício desde setembro de 2013, cuja área total, incluindo três vagas de garagem, é de 519,12m<sup>2</sup>, correspondente à fração ideal de vinte por cento do condomínio, muito maior que as demais unidades que o integram - área total de 269,56m<sup>2</sup> cada, incluindo duas vagas indeterminadas de garagem, correspondendo à fração ideal de dez por cento -, conforme se infere do documento de fls. 479/491. (...)*

*Como se deduz, o critério geral para rateio das quotas condominiais é a fração ideal das unidades, podendo a convenção dispor de forma diferente.*

*Por outro lado, não se olvide que a fração ideal é a proporção que cada apartamento tem no empreendimento, ou seja, tudo o que for construído e estiver dentro do terreno, assim, quanto maior for a unidade, maior será a fração ideal.*

*No caso, a convenção de condomínio estabelece que: 'ARTIGO 3º - A cada apartamento corresponde uma fração ideal do terreno e das partes e coisas comuns, que será observada para a fixação da quota com que cada condômino deverá contribuir para as despesas de condomínio' (fl. 41).*

*Em assembleia geral ordinária realizada em 07 de novembro de 2015, os condôminos presentes decidiram manter a cobrança diferenciada da*

# Superior Tribunal de Justiça

*taxa de condomínio da cobertura (fls. 538/542), a qual vem sendo realizada antes mesmo de os apelantes tornarem-se proprietários da unidade.*

*Tem-se, assim, por regular a cobrança da taxa condominial na forma que vem sendo realizada, segundo o critério da fração ideal.*

*(...) Nesta senda, não há que se falar em invalidade do critério de cobrança da taxa condominial da cobertura, eis que com respaldo na convenção do condomínio e na legislação de regência.*

*Alfim, tendo em vista a necessidade de fixação de remuneração pelo trabalho adicional realizado pelo patrono do apelado na fase recursal e observados os parâmetros legais, com espeque no art. 85, § 11, do CPC/2015, a verba honorária devida pelos apelantes é majorada para doze por cento do valor da causa.*

*Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso" (fls. 653-655 e-STJ - grifou-se).*

Os embargos de declaração opostos (fls. 666-673 e-STJ) foram rejeitados (fls. 677-681 e-STJ).

Feitos esses esclarecimentos, passa-se à análise do apelo especial.

## 2. Da cobrança de taxa condominial de apartamento em cobertura

Os recorrentes sustentam a impossibilidade de pagar taxa condominial e despesas extras em dobro pelo simples fato de a unidade estar localizada na cobertura do edifício.

A questão controvertida refere-se à legalidade do art. 3º da Convenção do Condomínio Edifício Torre Blanca (ora recorrido), segundo o qual *"a cada apartamento corresponde uma fração ideal do terreno e das partes e coisas comuns, que será observada para a fixação da quota com que cada condômino deverá contribuir para as despesas do condomínio"*(fl. 41 e-STJ).

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 (LOPES, João Batista. *Condomínio - 10ª edição*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, pág. 115).

O art. 12 da Lei nº 4.591/1964 dispõe que *"cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em*

# Superior Tribunal de Justiça

*rateio*". Nesse contexto, cabe à convenção estabelecer os critérios de pagamento das taxas condominiais, a forma de rateio e as sanções para as hipóteses de inadimplemento das obrigações (art. 1.334 do CC/2002).

É dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção da fração ideal, salvo disposição diversa na convenção (art. 1.336, I, do CC/2002). Por sua vez, a fração ideal é definida pelo Código Civil, ao estabelecer que *"a cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio"*(art. 1.331, § 3º).

Nesse aspecto, Caio Mário da Silva Pereira leciona que:

*"(...)*

*A cada apartamento ou unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal no condomínio sobre o terreno e partes comuns do edifício. Isto é fundamental no regime de propriedade horizontal, já que resulta esta da fusão indissociável da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio daquelas coisas.*

*Entretanto, não fica aí o interesse nesta apuração. É de lei que cada um dos comunheiros deve concorrer nas despesas de condomínio; (...) deve contribuir com a sua quota-parte no orçamento de repartições do prédio; e, em caso de desapropriação do edifício ou de sua destruição por incêndio ou outro risco segurável, compartilhará do quantum em que a coisa fica sub-rogada (...).*

*Para haver, então, uma base de distribuição dos direitos e dos encargos de cada proprietário, no conjunto do edifício, é necessário fixar uma 'cifra representativa' do interesse econômico de cada uma das pessoas participantes da comunhão.*

*Normalmente atribui-se a cada apartamento uma quota percentual ou milesimal no terreno, e é esta fração o índice do direito do respectivo proprietário, bem como dos que lhe competem, dentro daquele 'complexus'".* (Condomínios e incorporações - 13ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2018, pág. 71)

Por opção legislativa, em regra, a divisão do valor da taxa condominial se dá com base na fração ideal da unidade imobiliária, podendo a convenção estabelecer de maneira diversa (art. 1.336, I, do CC/2002).

Nesse sentido é a jurisprudência desta Corte Superior:

*"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. RATEIO. FIXAÇÃO DA QUOTA. CRITÉRIO DA PROPORCIONALIDADE.*

*1. Possibilidade de que a convenção condominial estabeleça critério diverso do da fração ideal para fins de distribuição das despesas condominiais. Precedentes.*

*2. Inviabilidade de alterar a conclusão do aresto recorrido de que se mostra razoável e proporcional a deliberação da maioria dos condôminos quanto às taxas*

# Superior Tribunal de Justiça

*condominiais, pois seria necessária a análise de instrumentos contratuais e incursão na seara fático-probatória. Incidência das súmulas 5 e 7/STJ.*

*3. Agravo interno não provido."*

(AgInt no AREsp 1.162.915/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/2/2018, DJe 6/3/2018)

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. TAXA CONDOMINIAL. RATEIO PROPORCIONAL AO TAMANHO DA UNIDADE HABITACIONAL. VALIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.*

*1. Consoante dispõe o art. 1.336, I, do CC, as despesas condominiais serão rateadas de acordo com a proporção das frações ideais dos imóveis, salvo disposição em contrário da convenção. Precedentes.*

*2. Agravo interno desprovido."*

(AgInt no AgInt no AREsp 961.581/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/3/2017, DJe 14/3/2017)

Ademais, a Quarta Turma, inclusive, assentou a legalidade do rateio igualitário das cotas condominiais, nos termos da seguinte ementa:

*"DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE.*

*A assembléia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos.*

*O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal.*

*Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido."*

(REsp 541.317/RS, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 9/9/2003, DJ 28/10/2003)

A doutrina, por sua vez, também explicita alguns possíveis critérios para a fixação do valor da taxa condominial:

*"(...)*

*Entre a infinidade de fórmulas que o engenho humano é capaz de criar podemos reconhecer a existência dos seguintes critérios de divisão das despesas: a) proporcional à fração ideal do terreno, o mais usual porque a lei recomenda na ausência de qualquer definição na convenção; b) pelo número de unidades, o mais simples de todos, mas cabível, apenas, quando todas as unidades forem iguais e com a mesma destinação; c) proporcional à área do imóvel, podendo adotar-se, como indicador, a área útil ou a área construída, critério esse recomendável, a nosso juízo, se houver, no condomínio, as unidades com diferentes áreas, mas se tiverem todas a mesma destinação; d) pelo critério de utilização que divide as despesas proporcionalmente à capacidade ou possibilidade de utilização dos serviços por cada unidade, segundo o qual paga mais quem usa, ou pode usar mais (...); e) proporcional ao valor de cada unidade em relação ao valor total da edificação; e f) critério misto, utilizando-se dois ou mais critérios, aproveitando-se, em geral, o da proporcionalidade às áreas*



# Superior Tribunal de Justiça

*das unidades conjugado com o da utilização, aproximando-se um pouco mais do equilíbrio e da equidade recomendados pelo Código Civil para os contratos em geral". (AVVAD, Pedro Elias. Condomínio edilício - 3ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2017, pág. 59 - grifou-se)*

Nesse cenário, se a convenção de condomínio estipula o rateio das despesas com base na fração ideal do imóvel - caso dos autos -, inexistente violação de dispositivo de lei federal. De fato, unidades com frações maiores, de acordo com a previsão do citado art. 1.336, I, do CC/2002, pagarão taxa com valor superior às demais unidades com frações menores.

Por isso, *"um apartamento com o dobro da área relativamente a outro, pagará o dobro no rateio das despesas"* (TACHA, Jorge; SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. *Despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio - 2ª edição*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2000, pág. 50).

Com idêntico raciocínio, Marcos Eduardo Goiana Fedozzi explica que *"o imóvel que ocupa uma maior área de terreno, vale mais, e terá que pagar uma maior fatia das despesas condominiais do que aquele que ocupa uma menor área e que conseqüentemente valerá menos"* (*Condomínio edilício no novo código civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2007, pág. 89).

Também não se pode perder de vista que um apartamento maior pode ocupar o espaço correspondente a uma ou mais unidades imobiliárias no mesmo condomínio. Diante disso, se a construtora/incorporadora, em vez de edificar apartamentos maiores, como ocorre normalmente com as coberturas, usasse essa mesma área para duas ou mais unidades, cada uma delas pagaria individualmente a cota condominial.

No caso, a forma e o valor de cobrança se justificam porque os recorrentes são proprietários da cobertura com área total de 519,12m<sup>2</sup>, correspondente à fração ideal de 20% (vinte por cento), muito maior que as demais unidades que o integram - área total de 269,56m<sup>2</sup> cada, equivalente à fração ideal de 10% (dez por cento).

Para Flávio Tartuce, *"em regra, o proprietário da cobertura que equivale a dois apartamentos, deve pagar o dobro de verba condominial única"* (*Manual de direito civil - volume único*. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2019, pág. 946 - grifou-se).

Ademais, a convenção poderia, de fato, fixar a cota condominial de acordo com os benefícios e as despesas concernentes a cada apartamento, criando, assim, um parâmetro possivelmente mais equânime e proporcional (FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio - 5ª edição*.

# Superior Tribunal de Justiça

São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, págs. 270-271).

Todavia, essa suposta justiça no rateio de despesas poderia levar à judicialização de inúmeras demandas devido à dificuldade de estipular critérios claros e incontroversos e que refletisse objetivamente a proporcionalidade dos serviços efetivamente utilizados ou colocados à disposição de cada condômino.

Eis, nesse sentido, os ensinamentos de Carlos Maximiliano e Rubens Carmo Elias Filho, respectivamente:

*"(...)  
o critério da proporcionalidade com o valor da fração autônoma do imóvel deve prevalecer com maior segurança; impõe-se em todos os países com o prestígio de uma regra; de comprovado alcance prático; o relativo ao uso constitui exceção; portanto, só se aplica em sendo expresso, claro, indiscutível; falta-lhe solidez de base, quase sempre; dá margem a dissídios e controvérsias, em sua maioria insolúveis". (Condomínio - 4ª edição. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956, pág. 197 - grifou-se)*

*"(...)  
Ou seja, não obstante o critério de repartição nas despesas, com base na efetiva utilização ser bastante atraente, evitando uma série de desgastes relacionados à cobrança, por exemplo, das despesas com manutenção e conservação de elevadores dos condôminos cujas unidades se encontrassem no piso térreo, o critério a ser adotado para a cobrança das despesas condominiais de cada um dos condôminos deve estar previsto na Convenção de Condomínio, cujo rateio será aprovado pela Assembleia Geral, de modo que, se o critério estipulado na convenção for o de rateio das despesas comuns em conformidade com a fração ideal de terreno, não se justificará a recusa em seu pagamento pelo condômino supostamente prejudicado, à luz do princípio da obrigatoriedade da Convenção de Condomínio e sua oponibilidade 'erga omnes' (art. 9, § 2º, da Lei nº 4.591/64, art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil)". (Condomínio edifício - aspectos de direito material e processual. São Paulo: Atlas, 2015, pág. 242 - grifou-se)*

Por outro lado, o recorrente também alega a inexistência de decisão assemblear que determina o pagamento a maior de taxa, pois o art. 42, "a", da Convenção Condominial preceitua que constitui obrigação dos condôminos *"contribuir para o custeio de obras, melhoramentos ou despesas extraordinárias, em partes iguais e na forma determinada pela assembleia"*.

Contudo, ao contrário do arguido, o referido dispositivo trata apenas do rateio de despesas extraordinárias, incluídas as obras e os melhoramentos no edifício. Por isso, o regramento para o pagamento de cota condominial ordinária é o previsto no art. 3º da Convenção do Condomínio Edifício Torre Blanca, cuja base de rateio é a fração ideal

do imóvel.

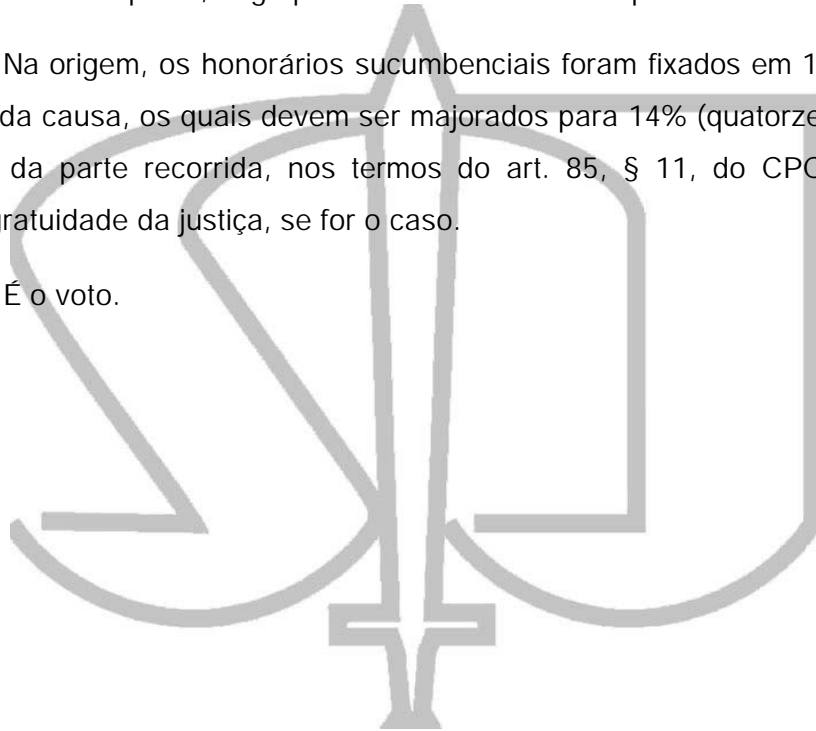
Por fim, cumpre destacar que, em assembleia ordinária realizada em 7/11/2015, os condôminos decidiram manter incólume a forma de cobrança da taxa, afastando, com isso, a proposta de rateio das despesas de forma igualitária (fls. 538-542 e-STJ).

### 3. Do dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para 14% (quatorze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0294465-9

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.778.522 / SP**

Número Origem: 10068232720168260223

PAUTA: 02/06/2020

JULGADO: 02/06/2020

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : PAULO ROBERTO SALVADOR LOPES DE SOUZA  
RECORRENTE : VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA  
ADVOGADOS : VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA - SP211887  
ROSIMEIRE GABRIEL CHAVES - SP350558  
FELIPE GABRIEL FAUSTO LOPES ALBUQUERQUE - SP395914  
THAISSA DE FREITAS CAVALCANTE - SP382505  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO TORRE BLANCA  
ADVOGADO : MÁRIO DE PAULA MACHADO - SP076500

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.