

*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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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. Condene os autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em 20% sobre o valor atualizado da causa.

É como voto.