

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.039 - MG (2019/0147151-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : EDIFÍCIO RESIDENCIAL SAINT PETERSBURG  
ADVOGADOS : FERNANDO LUIZ CASTANON CONDE E OUTRO(S) - MG041655  
BRUNO MENDONCA CASTANON CONDE - MG163734  
RECORRIDO : CONSTRUTORA ARAUJO LIMA LTDA  
ADVOGADOS : CHRIS GONÇALVES BRUNO - MG094767  
PEDRO PINHEIRO ANTUNES E OUTRO(S) - MG156484  
RECORRIDO : FIESA-FERROESTE INDUSTRIAL DO ESPIRITO SANTO SA  
RECORRIDO : S.E.EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS - EIRELI  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. CONVENÇÃO. OUTORGA. CONSTRUTORA. TAXA CONDOMINIAL. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

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 discutir se a convenção de condomínio pode estabelecer, apenas para unidades imobiliárias ainda não comercializadas, o correspondente a 30% (trinta por cento) do valor integral da taxa condominial devida.
3. A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial.
4. 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.
5. 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
6. Recurso especial provido.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar 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), 04 de fevereiro de 2020(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.039 - MG (2019/0147151-4)  
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : EDIFÍCIO RESIDENCIAL SAINT PETERSBURG  
ADVOGADOS : FERNANDO LUIZ CASTANON CONDE E OUTRO(S) - MG041655  
BRUNO MENDONCA CASTANON CONDE - MG163734  
RECORRIDO : CONSTRUTORA ARAUJO LIMA LTDA  
ADVOGADOS : CHRIS GONÇALVES BRUNO - MG094767  
PEDRO PINHEIRO ANTUNES E OUTRO(S) - MG156484  
RECORRIDO : FIESA-FERROESTE INDUSTRIAL DO ESPIRITO SANTO SA  
RECORRIDO : S.E.EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS - EIRELI  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por EDIFÍCIO RESIDENCIAL SAINT PETERSBURG, com base no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

*"AÇÃO DECLARATÓRIA - CONDOMÍNIO - DESPESAS - RATEIO - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - UNIDADES NÃO COMERCIALIZADAS - DESCONTO. Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça havendo disposição expressa na Convenção Condominial a respeito do critério de rateio das despesas comuns, em conformidade com o disposto no artigo 12, § 1º, da Lei 4.591/64, aquela deve ser observada" (fl. 1.336 e-STJ).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados com aplicação de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Nas presentes razões (fls. 1.393-1.434 e-STJ), o ora recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 2º, parágrafo único, 39, V, 51, IV e § 1º, I e III, do Código de Defesa do Consumidor; 122 e 1.336, I, do Código Civil de 2002 e 489, § 1º, III e IV, 1.022 e 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil de 2015.

Afirma a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, pois os vícios indicados nos declaratórios não foram sanados pelo Tribunal de origem.

Sustenta a aplicabilidade da legislação consumerista, haja vista não se tratar de simples relação civil/condominial. Acrescenta que *"o Condomínio representa interesse de consumidores, atuando como substituto processual de uma ou várias relações consumeristas, atraindo a aplicação do CDC"*(fl. 1.402 e-STJ).

Defende a abusividade e a nulidade da cláusula da convenção que estipula o pagamento de apenas 30% (trinta por cento) do valor devido a título de cota condominial por

# Superior Tribunal de Justiça

unidades imobiliárias ainda não vendidas pela construtora.

Aduz que a referida norma convencional *"(...) viola o princípio da isonomia, pois além do tratamento manifestamente desigual, não haveria qualquer fundamento ou justificativa para este tratamento desigual, eis que destinado a favorecer as partes mais fortes da relação (construtora/incorporadora/investidores)"*(fl. 1.406 e-STJ).

Argumenta que, à luz da legislação civil, a regra condominial em comento é igualmente nula por *"ser fruto da vontade única e exclusiva das Recorridas e beneficiadas"*(fl. 1.410 e-STJ), tratando-se, portanto, de cláusula puramente potestativa.

Ressalta que a ausência de razoabilidade e proporcionalidade já seria suficiente para anular a referida norma do condomínio, pois *"(...) as despesas condominiais ordinárias buscam, em primeiro lugar, a manutenção e conservação das partes comuns do Condomínio, o que beneficia a todos os condôminos, independentemente de utilização e/ou ocupação das unidades autônomas"*(fl. 1.416 e-STJ).

Por fim, assevera que os embargos de declaração opostos na origem não possuem caráter protelatório, sendo descabida a aplicação de multa.

Sem as contrarrazões (fl. 1.447 e-STJ), o Tribunal de origem admitiu o processamento do presente apelo (fls. 1.448-1.450 e-STJ).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.039 - MG (2019/0147151-4)  
EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. CONVENÇÃO. OUTORGA. CONSTRUTORA. TAXA CONDOMINIAL. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

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 discutir se a convenção de condomínio pode estabelecer, apenas para unidades imobiliárias ainda não comercializadas, o correspondente a 30% (trinta por cento) do valor integral da taxa condominial devida.
3. A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial.
4. 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.
5. 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
6. Recurso especial provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÓAS 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 merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia a (i) verificar a existência de negativa de prestação jurisdicional e a (ii) discutir se a convenção de condomínio pode estabelecer, apenas para unidades imobiliárias ainda não comercializadas, o correspondente a 30% (trinta por cento) do valor integral da taxa condominial devida.

1. Do histórico da demanda

Na origem, EDIFÍCIO RESIDENCIAL SAINT PETERSBURG (ora recorrente) ingressou com ação declaratória de nulidade de cláusula de convenção condominial cumulada com cobrança de taxas em atraso contra CONSTRUTORA ARAÚJO LIMA LTDA. e FERROESTE INDUSTRIAL DO ESPÍRITO SANTO S.A. (fls. 1-17 e-STJ).

O magistrado de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos ao fundamento

# Superior Tribunal de Justiça

de que a legislação permite a divisão de taxa condominial diversa da fração ideal e, em seguida, concluiu que o pagamento a menor de unidades não comercializadas é justificável pela inexistência de fruição dos serviços postos à disposição dos demais condôminos (fls. 1.257-1.261 e-STJ).

Assentou que, *"quando o prédio foi construído, os investidores aquiesceram à forma de rateio estipulada na Convenção, a medida que os imóveis foram sendo comercializados, cada unidade passou a concorrer com o rateio pela fração ideal"* e, por conseguinte, *"essa situação é bastante correta"* (fl. 1.261 e-STJ).

Interposta apelação (fls. 1.285-1.309 e-STJ), o Tribunal de origem negou provimento ao recurso, conforme a fundamentação a seguir transcrita:

*"(...)*

*Fixa-se, inicialmente, que as relações jurídicas referentes ao condomínio são regidas por legislação específica, sendo inaplicável o Código de Defesa do Consumidor, inclusive para análise de disposições da convenção de condomínio, conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça: (...)*

*Outrossim, como cediço, a taxa de condomínio consiste no valor que cada condômino deve contribuir nas despesas comuns, arcando cada qual com a sua quota-parte do rateio das despesas, conforme dispõe art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, 'verbis': (...)*

*Percebe-se, portanto, que o legislador deixou sobremaneira clara a possibilidade de mensuração da taxa de condomínio com a adoção de critério distinto da fração ideal, desde que exista previsão expressa na Convenção de Condomínio.*

*É este justamente o caso destes autos, em que as partes controvertem acerca da legalidade da cláusula quinquagésima sexta da Convenção de Condomínio, que possui a seguinte redação:*

*'Das Unidades não vendidas: As unidades autônomas não comercializadas ou que estejam na posse da construtora somente pagarão o valor equivalente a 30% da taxa condominial estabelecida para cada uma, entendendo-se para este fim, como taxa condominial, a proporcionalidade relativa a cada apartamento por despesas ordinárias feitas ou a fazer pelo condomínio.'*

*Acerca da possibilidade da Convenção de Condomínio estabelecer hipóteses diferenciadas de cobrança da taxa de condomínio, colha-se o escólio do ilustre civilista Caio Mário da Silva Pereira: (...)*

*Ademais, da análise detida da disposição da Convenção de Condomínio objeto dos autos não se vislumbra qualquer ilegalidade/inconstitucionalidade em permitir o pagamento a menor da taxa de condomínio referente a unidades não comercializadas.*

*Nessa quadra, vale registrar que o postulado da isonomia não significa tratamento idêntico a todos de maneira completamente indistinta, muito pelo contrário, pressupõe que as pessoas colocadas em situações diferentes sejam tratadas de maneira desigual. (...)*

*De fato, somente resta vedado o tratamento desigual sem*

# Superior Tribunal de Justiça

*qualquer justificativa plausível, o que obviamente não é o caso dos autos. (...)*

*Aliás, importante observar que para embasar sua argumentação o demandante cita em diversas oportunidades um precedente do Superior Tribunal de Justiça que versa sobre situação distinta da tratada nestes autos. (...)*

*Outrossim, importante registrar que a diferenciação presente na convenção de condomínio, além de ser realizada em patamar justo, decorre claramente da ausência de morador na unidade imobiliária, sendo no mínimo lamentável a tese do condomínio autor de que as unidades dos investidores já teriam sido comercializadas a estes e, portanto, deveriam pagar a integralidade da taxa de condomínio.*

*Noutro passo, a tese exposta às fls. 1211, de que haveria diversos condôminos investidores, denominados 'amigos do rei', não condiz com a exposição fática presente na exordial. Prova maior disso é que o condomínio autor deixou de incluir os diversos supostos beneficiados no polo passivo da lide.*

*Noutro passo, não se vislumbra vício algum na forma de elaboração da convenção de condomínio, sendo perfeitamente possível a sua aprovação por aqueles que eram os proprietários das unidades imobiliárias. (...)*

*Assim, não há como aceitar o argumento da parte autora de que estaríamos diante de uma arbitrariedade, devendo ser registrado que a tese de ofensa ao artigo 122 do CC/02 sequer consta na peça de ingresso. (...)*

*Ademais, de todo modo, os condôminos possuem a possibilidade de alterar a Convenção de Condomínio, pois mais de 2/3 das unidades já foram comercializadas, conforme inclusive reconhecido na exordial.*

*Por todo o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, mantendo incólume a sentença proferida pela Dra. Célia Ribeiro de Vasconcelos.*

*Custas recursais e honorários de sucumbência, que majoro para 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa (§11º do art. 85 do CPC), pela parte demandante" (fls. 1.339-1.355 e-STJ - grifou-se).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados com aplicação de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Feitos esses esclarecimentos, passa-se à análise do presente recurso.

## 2. Da negativa de prestação jurisdicional

No tocante à alegada violação dos arts. 489, § 1º, III e IV, 1.022 e 1.026, § 2º, do CPC/2015, agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos de declaração diante da inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material no acórdão recorrido, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada. Ademais, não significa omissão o fato de o aresto impugnado adotar fundamento diverso daquele suscitado pelas partes. Dessa forma, não há falar em negativa de prestação jurisdicional.

Nesse sentido:

*"PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. PRECATÓRIO. ACORDO HOMOLOGADO*

# Superior Tribunal de Justiça

*PELO JUIZ DA CENTRAL DE CONCILIAÇÃO (CEPREC). INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.*

*I - Não havendo, no acórdão recorrido, omissão, obscuridade ou contradição, não fica caracterizada ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil de 1973. (...)*

*III - Agravo interno improvido."*

(AgInt no REsp 1.659.253/MG, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 27/11/2017 - grifou-se)

### 3. Da validade de cláusula da convenção condominial

O recorrente defende a abusividade e a nulidade da cláusula da convenção que estipula o pagamento de apenas 30% (trinta por cento) do valor devido a título de cota condominial ordinária por unidades imobiliárias não vendidas ou que ainda estejam na posse da construtora.

Eis o teor da referida cláusula em discussão:

*"(...)*

*Das Unidades não vendidas: As unidades autônomas não comercializadas ou que estejam na posse da construtora somente pagarão o valor equivalente a 30% da taxa condominial estabelecida para cada uma, entendendo-se para este fim, como taxa condominial, a proporcionalidade relativa a cada apartamento por despesas ordinárias feitas ou a fazer pelo condomínio."*

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 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).

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).

De acordo com o art. 1.336, I, do CC/2002, é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção da fração ideal, salvo disposição em contrário na convenção. *"Interessando a todos a manutenção e conservação do edifício, é de princípio que a todos os condôminos compete concorrer, na proporção de sua parte, para as respectivas*

# Superior Tribunal de Justiça

*despesas*" (PEREIRA, Caio Mario da Silva. Condomínio e incorporações - 13ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2018, pág. 114).

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. Nesse sentido:

*"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 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."*

(Aglnt 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."*

(Aglnt 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)

Na hipótese, como esclarecido alhures, discute-se a validade de cláusula da convenção que permite à construtora/incorporadora do empreendimento imobiliário o



# Superior Tribunal de Justiça

pagamento de apenas 30% (trinta por cento) do valor da taxa condominial ordinária, enquanto não for comercializada.

Conforme a Cláusula 44ª, *"as despesas extraordinárias serão custeadas observando-se a fração ideal de cada unidade, e as despesas ordinárias diretamente proporcionais ao número de unidade que compõe o Condomínio"*(fl. 40 e-STJ). Todavia, a base de cálculo não é objeto de discussão no presente recurso.

Da análise dos autos, verifica-se que a convenção foi outorgada pela Construtora Araújo Lima Ltda. (ora recorrida), pois esta, no momento da constituição do condomínio, detinha mais de 2/3 (dois terços) da fração ideal das unidades imobiliárias. Por pertinente, transcreve-se a Cláusula Oitava:

*"(...)  
Cláusula Oitava - Dos 76 (setenta e seis) apartamentos do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAINT PETERSBURG pertencem aos co-proprietários signatários desta convenção de condomínio, na seguinte divisão de unidades autônomas:  
CONSTRUTORA ARAÚJO LIMA LTDA: Proprietária da fração de 0,705490 (...)  
FIESA - FERROESTE INDUSTRIAL DO ESPÍRITO SANTO S/A: Proprietária da fração de 0,15574 (...)  
S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA: Proprietária da fração de 0,07787 (...)"*(fls. 31-32 e-STJ).

Com isso, dos 76 (setenta e seis) apartamentos, 56,5 (cinquenta e seis vírgula cinco) pertenciam à construtora, a qual possuía quórum suficiente para aprovar a convenção, ainda que houvesse oposição dos demais proprietários.

Além disso, cumpre ressaltar 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.

Normalmente se faz a análise da média de custos do ano anterior, levando-se em consideração os reajustes dos serviços (por exemplo, aumento salarial dos empregados) e a previsão de manutenções e reparos a serem realizados no período subsequente. A partir desses dados financeiros, é possível ao condomínio aprovar o orçamento anual e, em seguida, fixar o valor da cota condominial em conformidade com o critério de rateio fixado na respectiva convenção.

Em virtude disso, por questões meramente lógicas, se uma ou várias unidades imobiliárias recebem a redução do valor da taxa ordinária, a consequência é a

# Superior Tribunal de Justiça

oneração dos demais condôminos. Há, desse modo, enriquecimento sem causa da parte que se beneficia com o pagamento a menor, em detrimento de toda a coletividade condominial, com evidente violação do inciso I do art. 1.334 do CC/2002, que assenta expressamente a observância da proporcionalidade da cota condominial.

De fato, a convenção outorgada pela construtora/incorporadora pode estabelecer o critério do rateio da cota devida por cada condômino, mas isso não significa a possibilidade de criar benefício de caráter subjetivo a seu favor a ponto de reduzir ou isentar do pagamento da cota condominial.

Nessa linha, este Tribunal Superior assentou a invalidade de cláusula que estabelece, em favor da construtora e incorporadora, a exoneração do pagamento das despesas condominiais imposta na convenção por ela outorgada. Eis, por oportuno, a ementa do referido julgado:

*"Condomínio. Despesas. Exoneração da construtora. Invalidade da cláusula. Código de Defesa do Consumidor. É inválida a cláusula que estabelece, em favor da construtora e incorporadora, o privilégio da exoneração da obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, imposta na escritura de convenção por ela outorgada. Possibilidade do exame da validade de cláusula contratual à luz dos critérios objetivos fixados pelo 'CODECON'. Recurso conhecido e provido em parte."*  
(REsp 151.758/MG, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 5/3/1998, DJ 29/6/1998 - grifou-se)

Também não procede o argumento acerca da ausência de morador na unidade imobiliária como circunstância apta a ensejar a redução do valor da taxa condominial. No caso, os apartamentos do condomínio se servem das áreas comuns e dos demais serviços por ele oferecidos, motivo pelo qual o só fato de serem colocados à disposição dos condôminos gera o dever de contribuir.

Em outras palavras, a disponibilidade dos serviços e a possibilidade de fruição são requisitos essenciais para ensejar o pagamento da cota condominial. Assim, se o condomínio tem, em sua área de lazer, piscina, sauna, academia e o condômino não usufrui nenhum deles, não pode utilizar esse argumento para postular a redução do valor da taxa devida.

Da mesma forma, se determinado proprietário de apartamento ficasse um breve ou longo período sem utilizar o imóvel (por exemplo, em caso de férias familiares), também não

caberia requerer, durante esse tempo, a isenção ou diminuição do valor da cota devida ao condomínio.

Assim, se a construtora ainda não comercializou as unidades habitacionais, seja por opção ou por falta de adquirentes, inexistente justificativa apta a provocar a redução do valor da taxa condominial em 70% (setenta por cento).

Por fim, diante desses fundamentos, o pedido de aplicação do Código de Defesa do Consumidor é irrelevante ao deslinde do caso em análise, visto que, sob a ótica civilista, a cláusula afronta a legislação de regência.

#### 4. Do dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar procedentes os pedidos e declarar a nulidade da cláusula da convenção condominial que prevê o pagamento a menor da taxa condominial em favor dos recorridos e, por conseguinte, condenar os demandados a pagar a diferença apurada, conforme formulado na inicial.

Arcarão os réus - ora recorridos - com o pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0147151-4

**PROCESSO ELETRÔNICO**

**REsp 1.816.039 /  
MG**

Números Origem: 10024132224874 10024132224874002 10024132224874003 10024132224874004  
22248682013 22248746820138130024

EM MESA

JULGADO: 04/02/2020

**Relator**

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : EDIFÍCIO RESIDENCIAL SAINT PETERSBURG  
ADVOGADOS : FERNANDO LUIZ CASTANON CONDE E OUTRO(S) - MG041655  
BRUNO MENDONCA CASTANON CONDE - MG163734  
RECORRIDO : CONSTRUTORA ARAUJO LIMA LTDA  
ADVOGADOS : CHRIS GONÇALVES BRUNO - MG094767  
PEDRO PINHEIRO ANTUNES E OUTRO(S) - MG156484  
RECORRIDO : FIESA-FERROESTE INDUSTRIAL DO ESPÍRITO SANTO SA  
RECORRIDO : S.E.EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS - EIRELI  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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, deu 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.