

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).

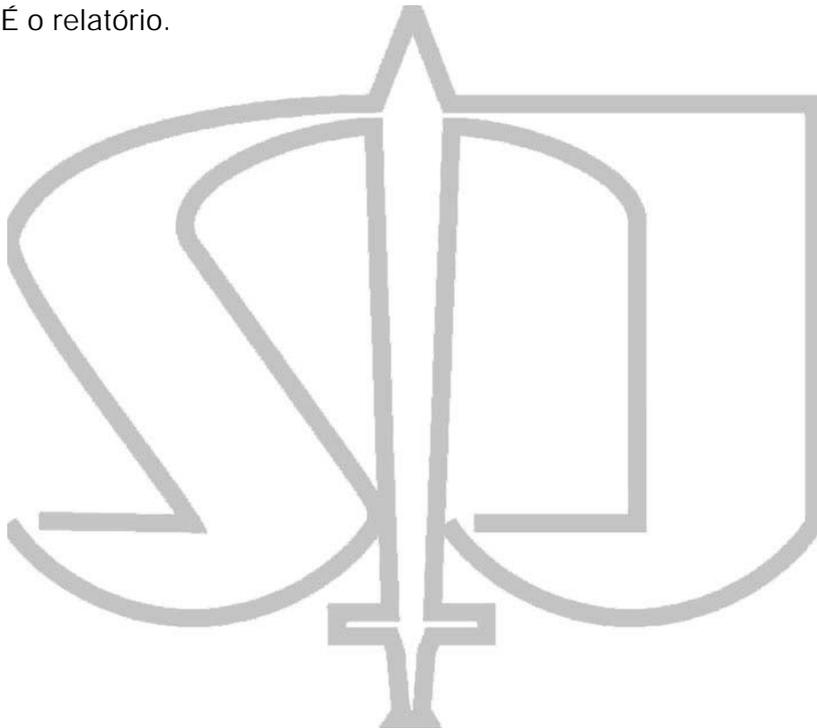
Superior Tribunal de Justiça

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 519,12m², correspondente à fração ideal de vinte por cento do condomínio, muito maior que as demais unidades que o integram - área total de 269,56m² 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 assembléa 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 519,12m², correspondente à fração ideal de 20% (vinte por cento), muito maior que as demais unidades que o integram - área total de 269,56m² 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.

