

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.421.259 - GO (2018/0342626-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : FLAVIO CAMINI
AGRAVANTE : FABIANE REGINA ROSA LINO CAMINI
ADVOGADO : EUGÊNIO SOARES BASTOS - GO027828
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO COSTA CAMAROTA - GO010678

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. DISCRICIONALIDADE DOS CONDÔMINOS. CÁLCULO PELA FRAÇÃO IDEAL. LEGALIDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS. CABIMENTO.

1. Na dicção do artigo 1.336, I, do Código Civil, os proprietários de imóvel em condomínio podem escolher o critério a ser utilizado para a divisão das despesas, afigurando-se perfeitamente legal o seu rateio em valor proporcional a cada fração ideal, na qual os condôminos que possuam um imóvel construído em duas unidades de terreno arquem com o pagamento de duas quotas.

Precedentes STJ.

2. O fator de diferenciação deve ser respeitado, sob pena de afronta ao princípio da isonomia, eis que, é justamente a dimensão do imóvel de cada um dos condôminos que vai definir o valor de sua taxa, porquanto, havendo diferentes tipos de unidades habitacionais, como ocorre na hipótese, devem ser tratados igualmente aqueles que residam em unidades habitacionais iguais, isto é, que possuam a mesma área construída ou fração ideal.

3. Nos termos do art. 85, § 11º, do CPC/2015, cabe a majoração dos honorários advocatícios fixados na instância singular, na hipótese de triunfo ou sucumbência em grau recursal, observado o teto máximo e o trabalho concluído na superior instância, seja para remunerar o procurador responsável, seja para desestimular aventuras recursais e ensaios desprovidos de crédito jurídico. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 250 - 251, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alegam os agravantes, em suma, divergência jurisprudencial e violação aos artigos 1.334, 1.336 e 1.351 do Código Civil; e 9º, 24, §§ 1º e 2º, da Lei 4.591/64.

Sustenta não ser devida a cobrança da cota condominial em duplicidade, ao argumento de que, não obstante a presença de duas casas no terreno que possuem, este constitui um único imóvel, sendo devida apenas uma taxa condominial.

Defende a nulidade da assembléia condominial que instituiu a obrigação de pagamento em dobro da taxa de condomínio, tendo em vista que não fora observado o quórum especial de votação, de 233 condôminos (2/3 dos condôminos), para a alteração da convenção de condomínio, se fazendo presentes apenas 42, dos quais somente 17 teriam votaram a favor da cobrança extra.

Informa que relativa circunstância não foi apreciada pela Corte Local.

Aduz não utilizar os serviços condominiais em proporção maior que os demais condôminos, não se justificando a cobrança em duplicidade da taxa condominial.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 338 - 347), pugnando o não provimento do recurso.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 349 - 350, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Inicialmente cumpre destacar que a Corte local não emitiu nenhum juízo de valor acerca da alegada irregularidade da assembléia de condomínio que instituiu a forma de cobrança das taxas, contra a qual se insurgem os agravantes, carecendo, a matéria, do necessário prequestionamento a viabilizar sua análise na presente via.

Não há que se cogitar, ademais, a ocorrência do prequestionamento ficto, nos termos do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, haja vista que esse pressupõe a

indicação de violação do artigo 1.022 do mesmo Diploma, o que não ocorre no caso.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. NÃO OCORRÊNCIA. NECESSIDADE DE ADUZIR VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA 7/STJ. DEVER DE INDENIZAR. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017).

2. A Corte de origem, soberana na análise do arcabouço fático-probatório dos autos, consignou existir a legitimidade passiva do ora recorrente para figurar na relação jurídica processual tendo em vista tanto o contrato de prestação de serviços de plano de saúde celebrado entre os ora agravados, quanto o convênio firmado entre o plano de saúde e o hospital, ora recorrente. A reforma do aresto hostilizado demandaria revolvimento do material fático probatório dos autos e interpretação contratual, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. É inviável, na hipótese vertente, a análise da presença ou não dos requisitos ensejadores da responsabilidade civil, porquanto demandaria análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1144413/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 7/11/2017, DJe 14/11/2017)

No mérito, ao afastar a pretensão em análise, a Corte local registrou que (e-STJ, fls. 208 - 210):

Está claro, pois, que a previsão da convenção condominial, em relação ao critério utilizado para o rateio das despesas do condomínio, previa que estas seriam feitas em partes iguais entre os

proprietários, previsão na qual se escoram os recorrentes, a fim de se verem eximidos do pagamento de duas quotas (31-A e 31-B).

Contudo, na data de 30/01/2015, realizou-se uma Assembleia Geral Extraordinária entre os condôminos, na qual foi colocado em pauta o valor da taxa de condomínio para os proprietários de casas duplas, que, após a devida votação, ficou decidido pela “cobrança das taxas de condomínio das unidades 21-A, 21-B, 31-A, 31-B, 50-A e 50-B, de forma isolada”, o que implica, em dizer que, ainda que o proprietário tenha adquirido um único imóvel, ocupante do espaço duplo (in casu 31-A/B) deverá arcar com a quota relativa às duas unidades.

Vale dizer que, conforme os dispositivos legais acima mencionados, os moradores do condomínio podem escolher, através de assembleias o critério a ser utilizado para a divisão das despesas, como, de fato, ocorreu no caso sub examine.

Destaco que, o fator de diferenciação deve ser respeitado, sob pena de afronta ao princípio da isonomia, eis que é justamente a dimensão do imóvel de cada um dos condôminos que vai definir o valor de sua taxa, porquanto, havendo diferentes tipos de unidades habitacionais, como ocorre na hipótese, devem ser tratados igualmente aqueles que residam em unidades habitacionais iguais, isto é, que possuam a mesma área construída ou fração ideal.

É importante destacar que o conceito de fração ideal compreende a área privativa de cada unidade habitacional mais a área comum e, portanto, as unidades com maiores áreas possuem, com cômputo de sua fração ideal, parcela maior de área comum, não sendo despropositado que arquem proporcionalmente com maiores gastos.

(...)

Assim, possuindo os apelantes fração ideal (área privativa da unidade habitacional + área comum), em tamanho superior aos demais condôminos, nada mais justo que arquem com as despesas condominiais em montante proporcional ao imóvel que habitam.

(...)

Assim, mostra-se perfeitamente legal a forma como a assembleia dos proprietários determinou o rateio das despesas, incidindo uma taxa condominial para a unidade A e outra para a unidade B, malgrado tenham ali edificado um único imóvel, haja vista que ocupam o espaço duas (02) das 350 unidades do residencial.

Verifica-se que, após a análise dos fatos e provas levados aos autos, a Corte local concluiu pela legalidade da cobrança da cota condominial atribuída aos

agravantes. Assim, a revisão da conclusão adotada na origem é medida que encontra veto na Súmula 7 do STJ, por demandar necessário reexame de fatos e provas.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

